

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

**EDUARDO ALVES LEITE**, brasileiro, casado, Gerente de TI, portador da cédula de identidade nº: 29.810.128, inscrito no CPF sob nº 311.109.068-03 e **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, brasileira, divorciada, Gerente Financeira, portadora da cédula de identidade nº: 30.609.813, inscrito no CPF sob nº 277.082.948-35, ambos residentes e domiciliados na Rua Aglair Buratto Vilas Boas, 425, Torre 2, ap. 32, Condomínio Le Soliel, Vila Bella, Campinas, estado de São Paulo, CEP: 13087-725, vêm, por seus advogados que está subscrevem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTES DE INADIMPLEMENTO 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 **03/12/2019**;
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 do imóvel;  

(quarenta e oito) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018). na conformidade dos prazos e condições estabelecidas na
4. Portanto a **data limite seria 28/08/2020**, ou ainda, **28/02/2021, incluindo os 180 dias** de tolerância;
5. Entretanto, piorando a situação já grave, o imóvel do autor **foi gravado com hipoteca pela Ré**, em favor da prefeitura de Jaguariúna, para garantia de finalização de obras do empreendimento, **tendo sido cancelada tão somente em 13/06/2022**;

6. Somente depois desta data (13/06/2022), o autor **teve seu imóvel entregue desembaraçado**;
7. **O atraso injustificável de 15 meses**, mesmo tendo os Autores quitado integralmente, muito anteriormente (pagamento integral do imóvel 11/05/2021), desencadeou inúmeros problemas na vida pessoal dos autores;
8. Assim, requerem indenização pelos Danos Morais e Lucros Cessantes.

## 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 **03 de dezembro de 2019**, a parte autora compromissou com a ré, aquisição de um lote de terreno.

Imóvel descrito como: Um lote de terreno, sob nº 16, quadra M, com 456,66 m<sup>2</sup>, localizado no Loteamento Reserva Santa Izabel, na cidade de Jaguariúna - SP.

Valores efetivamente desembolsados de R\$ 336.961,98 (trezentos e trinta e seis mil, novecentos e sessenta e um reais), “Extrato Cliente” anexo.

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 livre e desembaraçada de fato apenas em 13/06/2022**.

#### 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.

Parágrafo 2º: As obras...

O Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna – SP, ocorreu em 28/08/2018.

Portanto o prazo máximo de entrega deveria ocorrer em 28/08/2020.

#### b. DA HIPOTECA NO IMÓVEL

Para surpresa dos Autores, seu lote havia sido gravado com hipoteca de 1º grau, em garantia à prefeitura de Jaguariúna para finalização de algumas pendências deixadas no loteamento, conforme consta na matrícula do imóvel, na AV. 02, de 10 de março de 2022, conforme R. 08-11.316, senão vejamos (doc. anexo):

AV.02 – Jaguariúna, 10 de Março de 2022.  
**TRASLADAÇÃO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme o R.08-11.316, fichas 08/09, deste livro, datado de 11/07/2018, o imóvel objeto da matrícula retro e alguns outros lotes que compõem o loteamento "Reserva Santa Izabel", encontram-se gravados de hipoteca de primeiro (1º) grau, em favor do MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Edifício do Município, 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 empreendimento, comprometendo-se e se obrigando a cumprir as obrigações acima de acordo com os dispositivos da legislação municipal e na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018), na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma e suas prorrogações, às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus ao município, orçados no valor de R\$ 16.901.564,67 (dezesseis milhões, novecentos e um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 1462823J4RN00088558BT226.

Sendo tal hipoteca só foi cancelada tão somente em 13 de junho de 2022, na AV. 03.

**AV.03 – Jaguariúna, 13 de Junho de 2022.**  
**TRASLADAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme a **AV.19-11.316** deste livro, datada de **13/06/2022**, nos termos do requerimento datado de 03 de Junho de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albemaz, 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, foi **CANCELADA a hipoteca** a que se refere o **R.08-11.316** deste livro, trasladado para a **AV.02** retro e supra, **em relação a 50 lotes, dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 146282331ND000095184XN220.

Portanto, inegável que o imóvel estava desembaraçado apenas depois de **13 de junho de 2022.**

#### c. DA QUITAÇÃO

Os autores providenciaram pagamento integral do imóvel 11/05/2021, fazendo toda a projeção de suas vidas no referido imóvel.

reais) cada uma, sendo a primeira parcela com vencimento de 20/12/2031, **cujas parcelas foram quitadas antecipadamente aos 11/05/2021, conforme declaração de quitação apresentada, datada de 22/02/2022, por meio de boletos bancários, emitidos pela outorgante vendedora, do que dá, plena, geral e irrevogável quitação; nos termos do Instrumento de Compra e Venda de Lote de Terreno, datado de 03/12/2019, o qual fica inteiramente**

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

Incontroverso que há um descumprimento contratual por parte da Ré, sendo que a 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.

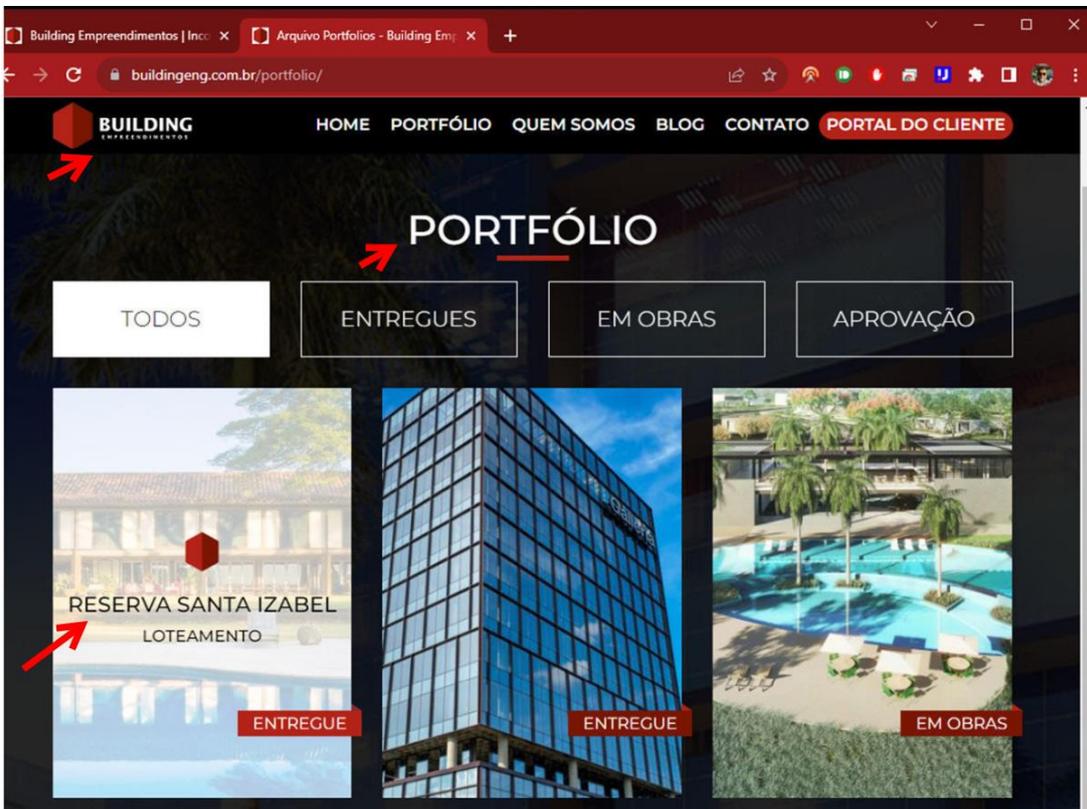
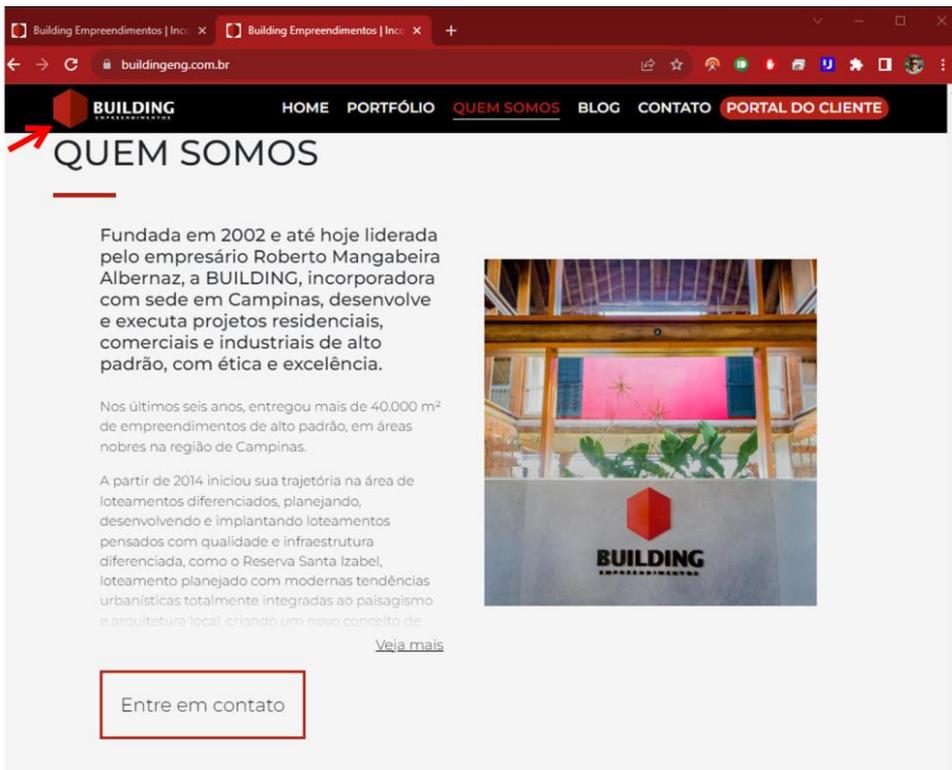
**Ficha cadastral JUCESP da Reserva Santa Izabel SPE:**

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>BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE: 35217571734, SITUADA À AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO, 440, SALA 01, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-108, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 19.000,00.</p> <p>ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 98605537 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.000,00..</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>ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: BRANCA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.000,00.</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>

Vejam os:

### 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\$ 53.699,64** (cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e nove reais), **referente aos lucros cessantes** (cálculo anexo), que será diminuído para R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais), para enquadramento do juizado especial cível.

## 6 . 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;
5. A condenação das requeridas ao pagamento de indenização por LUCROS CESSANTES, no montante equivalente a R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos 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. Em respeito ao teto do juizado, será utilizado valor de até 40 salário mínimos vigentes, sendo excluído o excedente.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 52.800,00** (cinquenta e dois mil e oitocentos reais);

Termos que,  
Pede deferimento.

Campinas, 17 de outubro de 2023.

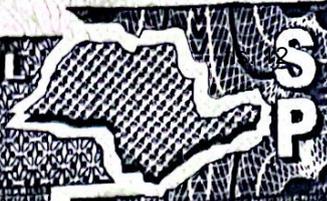


**BRUNO NICOLETI BOIAGO**  
OAB/SP 388.054



**ALINE REIS FAGUNDES**  
OAB/SP 262.567

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



SP

NOME  
**EDUARDO ALVES LEITE**

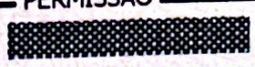
DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
**29810128 SSP/SP**

CPF  
**311.109.068-03**

DATA NASCIMENTO  
**31/07/1984**

FILIAÇÃO  
**CARLOS LEITE**  
  
**NEUSA ALVES LEITE**



PERMISSÃO  ACC  CAT. HAB.  
**AB**

Nº REGISTRO  
**02540038128**

VALIDADE  
**14/01/2025**

1ª HABILITAÇÃO  
**30/09/2002**

VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
**1969973895**

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**CAMPINAS, SP**

DATA EMISSÃO  
**15/01/2020**

Paulo Roberto Falcao Ribeiro Diretor Presidente Detran-SP

**54416189519**  
**SP000627403**

ASSINATURA DO EMISSOR



**SÃO PAULO**



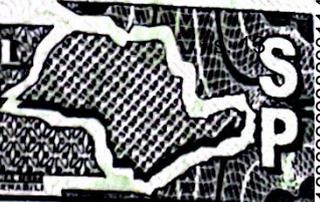
PROIBIDO PLASTIFICAR  
**1969973895**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 07.rv.QJZ6



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DAS CIDADES  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



SP

NOME  
**TABATA PEGORARO SANTARELLI**



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
**30609813 SSP/SP**

CPF DATA NASCIMENTO  
**277.082.948-35 29/01/1980**

FILIAÇÃO  
**ARMANDO ALBERTO SANTARELLI**  
**CELIA REGINA PEGORARO SANTARELLI**

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.  
 [Redacted] [Redacted] **B**

Nº REGISTRO  
**01087675910**

VALIDADE  
**05/04/2023**

1ª HABILITAÇÃO  
**20/01/1999**

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
**1617549827**

OBSERVAÇÕES

*Janete Mantarelli*

PROIBIDO PLASTIFICAR  
**1617549827**

LOCAL ASSINATURA DO PORTADOR  
**CAMPINAS, SP**

DATA EMISSÃO  
**05/04/2018**

*Maxwell*

Maxwell Borges de Moura Vieira Diretor Presidente do Detran-SP

**91545840334**  
**SP895823543**

ASSINATURA DO EMISSOR

**SÃO PAULO**  
**DENATRAN**



033-7

## RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento					Vencimento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO SANTANDER					10/08/2023
Beneficiário					Agência / Cod. Beneficiário
VILLA BELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - 01.859.803/0001-69					3705 / 003755541
R PAULO CEZAR FIDELIS, 39 - LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA BE - CEP: 13087-727 - CAMPINAS - SP					
Data do Documento	No. do Documento	Espécie doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
02/08/2023	AP32T2 AGO	DM	Não	02/08/2023	0000009502435
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor do Documento
	Rápida com Registro	REAL	1		2.907,90

Mensagem / Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)	(-) Descontos/Abatimento
MULTA APOS 10/08/2023 R\$ 290,79 COMISSÃO PERMANENCIA AO DIA R\$ 0,96 ALUGUEL REFERENTE A JULHO DE 2023 DESCONTO REFORMA ACADEMIA PARCELA 04/12 - 88,56 REAIS	(+) Mora/Multa
	(=) Valor Cobrado

Pagador TABATA PEGORARO SANTARELLI - 277.082.948-35  
RUA AGLAIR BURATTO VILLAS BOAS 425 AP 32  
CAMPINAS / SP - 13087-725

Beneficiário Final Autenticação Mecânica

Corte na Linha Pontilhada



033-7

03399.37559.54100.000097.50243.501017.9.94380000290790

Local de Pagamento					Vencimento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO SANTANDER					10/08/2023
Beneficiário					Agência / Cod. Beneficiário
VILLA BELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - 01.859.803/0001-69					3705 / 003755541
R PAULO CEZAR FIDELIS, 39 - LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA BE - CEP: 13087-727 - CAMPINAS - SP					
Data do Documento	No. do Documento	Espécie doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
02/08/2023	AP32T2 AGO	DM	Não	02/08/2023	0000009502435
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor do Documento
	Rápida com Registro	REAL	1		2.907,90

Mensagem / Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)	(-) Descontos/Abatimento
MULTA APOS 10/08/2023 R\$ 290,79 COMISSÃO PERMANENCIA AO DIA R\$ 0,96 ALUGUEL REFERENTE A JULHO DE 2023 DESCONTO REFORMA ACADEMIA PARCELA 04/12 - 88,56 REAIS	(+) Mora/Multa
	(=) Valor Cobrado

Pagador TABATA PEGORARO SANTARELLI - 277.082.948-35  
RUA AGLAIR BURATTO VILLAS BOAS 425 AP 32  
CAMPINAS / SP - 13087-725

Beneficiário Final Autenticação Mecânica



Autenticação Mecânica

## PROCURAÇÃO

### OUTORGANTE:

**EDUARDO ALVES LEITE**, brasileiro, casado, Gerente de TI, portador da cédula de identidade nº: 29.810.128, inscrito no CPF sob nº 311.109.068-03 e **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, brasileira, divorciada, Gerente Financeiro, portadora da cédula de identidade nº: 30.609.813, inscrito no CPF sob nº 277.082.948-35, ambos residentes e domiciliados na Rua Aglair Buratto Vilas Boas, nº 425, Torre 2, AP. 32, Condomínio Le Soliel, Vila Bella, Campinas, estado de São Paulo, CEP: 13087-725, nomeia e constitui como seus procuradores:

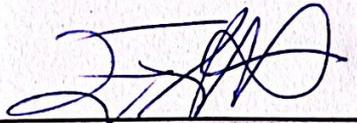
### OUTORGADOS:

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

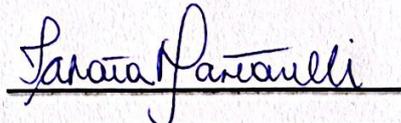
### PODERES:

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.

Campinas - SP, 18 de setembro de 2023



**EDUARDO ALVES LEITE**



**TABATA PEGORARO SANTARELLI**

		<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>	
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>05.394.993/0001-47</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>		DATA DE ABERTURA <b>20/06/2002</b>
NOME EMPRESARIAL <b>BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE <b>DEMAIS</b>
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>AV DR. JESUINO MARCONDES MACHADO</b>		NÚMERO <b>440</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 01</b>
CEP <b>13.092-108</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>NOVA CAMPINAS</b>	MUNICÍPIO <b>CAMPINAS</b>	UF <b>SP</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>AIDA.MIAELO@BUILDINGENG.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(19) 3252-4429</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>03/11/2005</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **09/10/2023** às **22:30:03** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>		
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>29.521.227/0001-64</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>24/01/2018</b>
NOME EMPRESARIAL <b>RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>		
LOGRADOURO <b>AV DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO</b>	NÚMERO <b>440</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 9</b>
CEP <b>13.092-108</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>NOVA CAMPINAS</b>	MUNICÍPIO <b>CAMPINAS</b>
		UF <b>SP</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>MARCIA@NEXTSIM.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(19) 2512-0000</b>
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>24/01/2018</b>
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **20/09/2023** às **15:21:55** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

**FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA**

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTA FICHA.

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

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

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA		
<b>DENOMINAÇÃO ATUAL:</b> BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA		
TIPO: LIMITADA UNIPESSOAL		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO
35217571734	20/06/2002	09/10/2023 22:14:05
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
13/06/2002	05.394.993/0001-47	

CAPITAL
R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: AV. DR. JESUINO MARCONDES MACHADO	NÚMERO: 440	
BAIRRO: NOVA CAMPINAS	COMPLEMENTO: SALA 01	
MUNICÍPIO: CAMPINAS	CEP: 13092-108	UF: SP

OBJETO SOCIAL
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS

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

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS
<b>NUM.DOC: 387.698/09-7 SESSÃO: 07/10/2009</b>
CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS).

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

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

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

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

ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL PARA BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.

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

CORREÇÃO DE CNPJ 05.394.993/0001-47

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

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

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

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

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

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

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

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

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

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

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

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

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35217571734  
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 09/10/2023



Ficha Cadastral Simplificada. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br) sob o número de autenticidade 222156634, segunda-feira, 9 de outubro de 2023 às

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOJAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código KUGN8q3e.



**FICHA CADASTRAL COMPLETA**

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

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

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

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

EM SEGUIDA, SÃO APRESENTADOS TODOS ATOS ARQUIVADOS EM ORDEM CRONOLÓGICA

EMPRESA		
<b>RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA</b>		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35230799531	24/01/2018	09/10/2023 22:06:59
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
09/11/2017	29.521.227/0001-64	

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

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

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

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

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35230799531



Ficha Cadastral Completa. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br) sob o número de autenticidade 222156533, segunda-feira, 9 de outubro de 2023 às 22:06:59.

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL**

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

**Contrato nº 299/19**  
**Quadra M**  
**Lote de Terreno nº 16**

**QUADRO RESUMO**

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

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

**Nome: EDUARDO ALVES LEITE**

**Nacionalidade: Brasileira**

**Data de Nascimento: 31/07/1984**

**RG: 29.810.128-8 SSP/SP**

**Profissão: Gerente de Projeto**

**Estado Civil: União Estável**

**CPF/MF: 311.109.068-03**

**Coproprietária:**

**Nome: TÁBATA PEGORARO SANTARELLI**

**Nacionalidade: Brasileira**

**Data de Nascimento: 18/11/1987**

**RG: 30.609.813-1 SSP/SP**

**Profissão: Coordenadora Financeira**

**Estado Civil: União Estável**

**CPF/MF: 277.082.948-35**

**Regime de Bens: Comunhão Parcial de Bens**

**Endereço Residencial: Rua Heitor Ernesto Sartori, 574, Bloco 3, Apto. 109, Jardim Santa Genebra, Campinas/SP, CEP 13.080-675**

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

**Telefone: (19) 99172.3377**

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 16, da Quadra M, com 456,66m<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 456,66m<sup>2</sup> medindo 15,50m em curva de frente para a Rua 11, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00m e confronta-se com o Lote 15, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 17, e, nos fundos, mede 14,92m e confronta-se com o Lote 29, distante da esquina mais próxima 53,20m em curva, mais 127,90m em curva, mais 22,71m em curva em curva da Rua 3.

O Lote acima descrito possui faixa *non aedificandi*, destinada à viela sanitária com largura de 3,00m.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 269.676,50 (duzentos e sessenta e nove mil seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 28.387,00 (vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850566 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Dezembro/2019, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; (b) **R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850569 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Janeiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; e (c) **R\$ R\$ 14.193,50 (quatorze mil cento e noventa e três reais e cinquenta centavos)** através do cheque nº 850570 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 01/Fevereiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque.

II. O saldo de **R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos)**, que constituirá o valor principal da dívida, será acrescido dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

II.1 Preço total do pagamento parcelado de R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), será pago em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário de R\$ 2.025,00 (dois mil e vinte e cinco reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/03/2020 e a última em 20/02/2032, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 10.415,00 (dez mil quatrocentos e quinze reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/12/2020 e a última em 20/12/2031, perfazendo o saldo devedor com juros o montante de R\$ 416.580,00 (quatrocentos e dezesseis mil quinhentos e oitenta reais).

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

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

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

**(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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

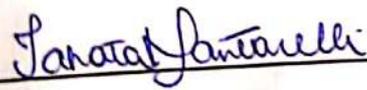
Construção aplicáveis ao loteamento Reserva Santa Izabel, (c) do Estatuto Social da "Associação dos Adquirentes do Reserva Santa Izabel", para seu prévio exame, declarando ainda que os termos nele previstos são de sua completa compreensão e alcance e que teve oportunidade de sanar eventuais dúvidas, 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, 03 de dezembro de 19

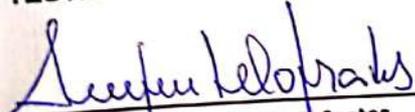
PROMITENTE VENDEDORA:

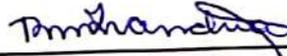
  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

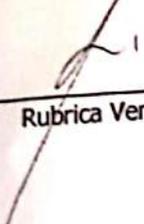
PROMISSÁRIOS COMPRADORES:


TESTEMUNHAS:

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

  
Nome: Raquel Matias Franchia  
RG n.º: 32.904.522

  
Rubrica Vendedora

  
Rubrica Compradora

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 1 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

### CAPÍTULO II – Das Partes

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 2 de 27

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 3 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 4 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

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

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

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

**Parágrafo Único:** As notas promissórias referidas no caput desta Cláusula serão devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quando da assinatura da escritura de venda e compra. Preferindo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) retirar as que forem objeto de quitação

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 5 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 6 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### CAPÍTULO V – Da Descrição dos Encargos que Incumbem às Partes

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

I) Obras de infraestrutura obrigatórias e aprovadas pela municipalidade:

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 7 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 8 de 27

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 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 9 de 27

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

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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 10 de 27

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

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 Graprohab – certificado nº 094/2017 e Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2018, de modo que o empreendedor está isento de toda e qualquer responsabilidade em relação aos empreendimentos que venham a ser levados a efeito ou desenvolvidos em áreas contíguas ao empreendimento, ainda que possua padrão, características ou natureza semelhantes a este.

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

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

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

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

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

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

**Cláusula 31ª** - A escritura de venda e compra do lote de terreno será conferida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral do preço ajustado e

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 11 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL.

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).

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 12 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

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.

**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

Página 13 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

COMPRADOR(ES)

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

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.

#### **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".

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 14 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**Clausa 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, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes;

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

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

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

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

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 15 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

**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 nível de ruído e conforto acústico nos termos da NBR 10.152/1987.

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

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

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

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

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

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

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 16 de 21  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

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

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;

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 17 de 27

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

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

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

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

**Parágrafo 6º:** É de inteira responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a guarda de materiais e ferramentas e a vigilância da obra, ficando isentas a PROMITENTE VENDEDORA

Página 18 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

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

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 19 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código dVdsBBwD.

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

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;

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*).

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 20 de 27

**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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 21 de 27

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 dilação 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 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 22 de 27

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

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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 23 de 27

considerados de nenhuma forma como benfeitoria, ao contrário, serão considerados como despesas ou ônus do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e assim ter o seu preço ou custo de demolição ou retirada de entulho e restos de material de construção abatidos de eventual crédito deste ou acrescido ao valor a pagar.

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

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

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

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

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

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

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

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

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se responsabiliza pela veracidade das informações prestadas sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço,

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 24 de 27

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

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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 25 de 27

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

**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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 26 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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**

**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 03/12/2019.

**PROMITENTE VENDEDORA:**

[Assinatura]  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

[Assinatura]      [Assinatura]

**TESTEMUNHAS:**

[Assinatura]  
Nome: Aída V. Miatelo R. Santos  
RG n.º: RG. 16.807.767-X

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

COMPRADOR(ES)

[Assinatura]  
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

[Assinatura]      [Assinatura]  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código dVdsBBwD.

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL**

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

**Contrato nº 299/19**  
**Quadra M**  
**Lote de Terreno nº 16**

**QUADRO RESUMO**

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

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

Nome: **EDUARDO ALVES LEITE**

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 31/07/1984

RG: 29.810.128-8 SSP/SP

Coproprietária:

Nome: **TÁBATA PEGORARO SANTARELLI**

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 18/11/1987

RG: 30.609.813-1 SSP/SP

Regime de Bens: Comunhão Parcial de Bens

Endereço Residencial: Rua Heitor Ernesto Sartori, 574, Bloco 3, Apto. 109, Jardim Santa Genebra, Campinas/SP, CEP 13.080-675

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

Profissão: Gerente de Projeto

Estado Civil: União Estável

CPF/MF: 311.109.068-03

Profissão: Coordenadora Financeira

Estado Civil: União Estável

CPF/MF: 277.082.948-35

Telefone: (19) 99172.3377

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 16, da Quadra M, com 456,66m<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 456,66m<sup>2</sup> medindo 15,50m em curva de frente para a Rua 11, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00m e confronta-se com o Lote 15, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 17, e, nos fundos, mede 14,92m e confronta-se com o Lote 29, distante da esquina mais próxima 53,20m em curva, mais 127,90m em curva, mais 22,71m em curva em curva da Rua 3.

O Lote acima descrito possui faixa *non aedificandi*, destinada à viela sanitária com largura de 3,00m.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 269.676,50 (duzentos e sessenta e nove mil seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 28.387,00 (vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850566 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Dezembro/2019, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; (b) **R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850569 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Janeiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; e (c) **R\$ R\$ 14.193,50 (quatorze mil cento e noventa e três reais e cinquenta centavos)** através do cheque nº 850570 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 01/Fevereiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque.

II. O saldo de **R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos)**, que constituirá o valor principal da dívida, será acrescido dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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

II.1 Preço total do pagamento parcelado de R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), será pago em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário de R\$ 2.025,00 (dois mil e vinte e cinco reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/03/2020 e a última em 20/02/2032, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 10.415,00 (dez mil quatrocentos e quinze reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/12/2020 e a última em 20/12/2031, perfazendo o saldo devedor com juros o montante de R\$ 416.580,00 (quatrocentos e dezesseis mil quinhentos e oitenta reais).

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

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

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

**(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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

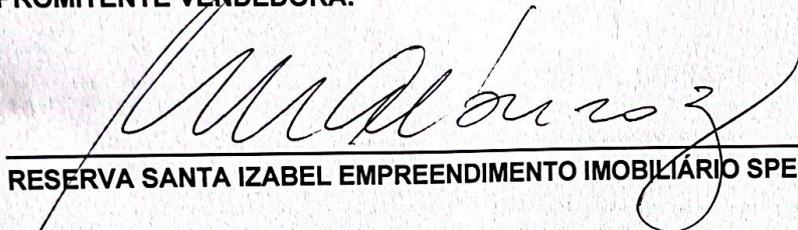
RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

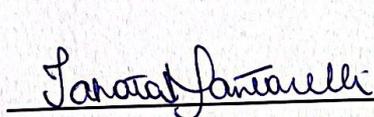
Parágrafo Único - As cláusulas 5 e 6, exclusivamente no que se refere à Associação, não incidem sobre os lotes comerciais das quadras W, X, Y e Z.

Campinas/SP, 03 de dezembro de 19

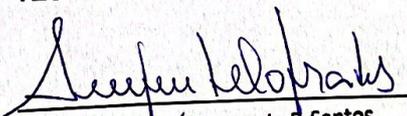
PROMITENTE VENDEDORA:

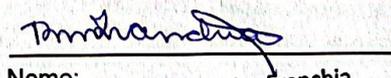
  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

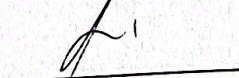
PROMISSÁRIOS COMPRADORES:

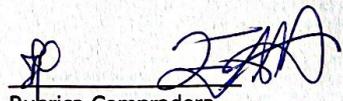
  


TESTEMUNHAS:

  
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

  
Rubrica Vendedora

  
Rubrica Compradora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 3NBrGLDq.

PROCESSO :  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : EDUARDO ALVES LEITE  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
AJUIZAMENTO : 01.09.2023  
DATA CÁLCULOS : 30.09.2023

Data prevista entrega imóvel: 30/08/2020  
Data entrega + carência 6 meses: 28/02/2021  
Data entrega: 13/06/2022

PROCESSO :  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : EDUARDO ALVES LEITE  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Anexo 1

fls. 59

**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	67.026,78	1%	670,27	77,826226	92,353854	795,39	0,00%	-	795,39
01-04-2021	69.301,62	1%	693,02	78,495531	92,353854	815,37	0,00%	-	815,37
01-05-2021	336.961,98	1%	3.369,62	78,793814	92,353854	3.949,52	0,00%	-	3.949,52
01-06-2021	336.961,98	1%	3.369,62	79,550234	92,353854	3.911,96	0,00%	-	3.911,96
01-07-2021	336.961,98	1%	3.369,62	80,027535	92,353854	3.888,63	0,00%	-	3.888,63
01-08-2021	336.961,98	1%	3.369,62	80,843815	92,353854	3.849,37	0,00%	-	3.849,37
01-09-2021	336.961,98	1%	3.369,62	81,555240	92,353854	3.815,79	0,00%	-	3.815,79
01-10-2021	336.961,98	1%	3.369,62	82,533902	92,353854	3.770,54	0,00%	-	3.770,54
01-11-2021	336.961,98	1%	3.369,62	83,491295	92,353854	3.727,30	0,00%	-	3.727,30
01-12-2021	336.961,98	1%	3.369,62	84,192621	92,353854	3.696,25	0,00%	-	3.696,25
01-01-2022	336.961,98	1%	3.369,62	84,807227	92,353854	3.669,47	0,00%	-	3.669,47
01-02-2022	336.961,98	1%	3.369,62	85,375435	92,353854	3.645,05	0,00%	-	3.645,05
01-03-2022	336.961,98	1%	3.369,62	86,229189	92,353854	3.608,96	0,00%	-	3.608,96
01-04-2022	336.961,98	1%	3.369,62	87,703708	92,353854	3.548,28	0,00%	-	3.548,28
01-05-2022	336.961,98	1%	3.369,62	88,615826	92,353854	3.511,76	0,00%	-	3.511,76
01-06-2022	336.961,98	1%	3.369,62	89,014597	92,353854	3.496,03	0,00%	-	3.496,03
									53.699,64

PROCESSO : Anexo 2  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : EDUARDO ALVES LEITE  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

fls. 60

**TOTAL GERAL DA CONDENAÇÃO - CREDITO AUTOR**

---

LUCROS CESSANTES ATRASO ENTREGA AUTOR	ANEXO	1	53.699,64
---------------------------------------	-------	---	-----------

---

<b>TOTAL GERAL DA CONDENAÇÃO A CREDITO DO AUTOR</b>			<b>53.699,64</b>
---	--	--	------------------

---

CINQUENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS

Campinas, 30 de setembro de 2023.

Cleider Duarte  
Economista



## comprovante de pagamento títulos Itaú

**R\$ 267.660,36**

descrição  
CEL PAG TIT ULO ITAU

situação da transação  
pago em 10/05/2021

cedente

código de barras

instituição emissora

agência	conta corrente
9079	01632-6

### dados do beneficiário

nome  
RESERVA SANTA IZABEL E I SPE

razão social

cpf / cnpj

### dados do pagador

nome

cpf / cnpj

### dados do pagador final

nome  
EDUARDO ALVES LEITE

cpf / cnpj

valor do documento

desconto

juros / mora

multa

total de encargos  
R\$ 0,00

data do vencimento

controle

**pagamento efetuado** em 10/05/2021 às 16:05:42 via AG

autenticação  
F7755F16B1FA0E9648055DF32124BBA4DAFF70  
4B



# Extrato Cliente I

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (4)	<b>Empreendimento</b>	RESERVA SANTA IZABEL I (101)
<b>Cliente(s)</b>	EDUARDO ALVES LEITE(327) - 311.109.068-03		
<b>Título</b>	1205	<b>Data de emissão</b>	28/11/2019
<b>Correção até</b>	27/09/2023		
<b>Área privativa</b>	456.66		
<b>Documento</b>	CT.299/19	<b>Unidades</b>	M16

Par	Tipo Condição	Dt. base	Valor original	Data vencido	ld	Dt. cálculo	Saldo atual	Dias	Data baixa	Valor baixa	Acréscimo	Desconto	Recto líquido
1/1	Ato	01/11/2019	7.096,75	02/12/2019	0	01/12/2019	0,00	3	05/12/2019	7.096,75	0,00	0,00	7.096,75
1/1	Parcelas Iniciais	01/11/2019	7.096,75	02/01/2020	0	01/01/2020	0,00	4	06/01/2020	7.096,75	0,00	0,00	7.096,75
1/1	Parcelas Iniciais	01/11/2019	14.193,50	02/02/2020	0	01/02/2020	0,00	1	03/02/2020	14.193,50	0,00	0,00	14.193,50
<b>Total data base</b>			<b>28.387,00</b>				<b>0,00</b>			<b>28.387,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.387,00</b>
1/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2020	1	01/01/2020	0,00	3	23/03/2020	2.041,45	0,00	0,00	2.041,45
2/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2020	1	01/02/2020	0,00	2	22/04/2020	2.048,18	0,00	0,00	2.048,18
3/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2020	1	01/03/2020	0,00	1	21/05/2020	2.053,51	0,00	0,00	2.053,51
4/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2020	1	01/04/2020	0,00	3	23/06/2020	2.058,03	0,00	0,00	2.058,03
5/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2020	1	01/05/2020	0,00	1	21/07/2020	2.062,14	0,00	0,00	2.062,14
6/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2020	1	01/06/2020	0,00	1	21/08/2020	2.069,15	0,00	0,00	2.069,15
7/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2020	1	01/07/2020	0,00	2	22/09/2020	2.093,36	0,00	0,00	2.093,36
8/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2020	1	01/08/2020	0,00	1	21/10/2020	2.108,43	0,00	0,00	2.108,43
9/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2020	1	01/09/2020	0,00	3	23/11/2020	2.132,89	0,00	0,00	2.132,89
10/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2020	1	01/10/2020	0,00	2	22/12/2020	2.169,79	0,00	0,00	2.169,79
11/2C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2020	1	01/10/2020	0,00	2	22/12/2020	11.159,69	0,00	0,00	11.159,69
11/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2021	1	01/11/2020	0,00	1	21/01/2021	2.197,57	0,00	0,00	2.197,57
12/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2021	1	01/12/2020	0,00	3	23/02/2021	2.212,95	0,00	0,00	2.212,95
13/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2021	1	01/01/2021	0,00	3	23/03/2021	2.232,64	0,00	0,00	2.232,64
14/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2021	1	01/02/2021	0,00	2	22/04/2021	2.274,84	0,00	0,00	2.274,84
15/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2021	1	01/03/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	0,00	2.304,41
16/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2021	1	01/04/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	18,23	2.286,18
17/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2021	1	01/05/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	36,32	2.268,09
18/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2021	1	01/06/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	54,26	2.250,15
19/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2021	1	01/07/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	72,06	2.232,35
20/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2021	1	01/08/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	89,72	2.214,69
21/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2021	1	01/09/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	107,24	2.197,17
22/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2021	1	01/10/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	124,62	2.179,79
2/2C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2021	1	01/10/2021	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	640,95	11.211,13
23/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2022	1	01/11/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	141,87	2.162,54
24/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2022	1	01/12/2021	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	158,97	2.145,44
25/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2022	1	01/01/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	175,95	2.128,46
26/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2022	1	01/02/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	192,78	2.111,63
27/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2022	1	01/03/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	209,49	2.094,92
28/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2022	1	01/04/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	226,06	2.078,35
29/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2022	1	01/05/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	242,50	2.061,91
30/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2022	1	01/06/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	258,81	2.045,60
31/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2022	1	01/07/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	275,00	2.029,41
32/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2022	1	01/08/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	291,05	2.013,36
33/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2022	1	01/09/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	306,98	1.997,43
34/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2022	1	01/10/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	322,78	1.981,63
3/2C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2022	1	01/10/2022	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	1.660,13	10.191,95
35/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2023	1	01/11/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	338,46	1.965,95
36/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2023	1	01/12/2022	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	354,01	1.950,40
37/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2023	1	01/01/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	369,44	1.934,97
38/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2023	1	01/02/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	384,75	1.919,66
39/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2023	1	01/03/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	399,93	1.904,48
40/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2023	1	01/04/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	415,00	1.889,41
41/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2023	1	01/05/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	429,95	1.874,46
42/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2023	1	01/06/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	444,77	1.859,64
43/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2023	1	01/07/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	459,49	1.844,92
44/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2023	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	474,08	1.830,33
45/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2023	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	488,56	1.815,85
46/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2023	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	502,93	1.801,48
4/2C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2023	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	2.586,65	9.265,43
47/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	517,18	1.787,23
48/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	531,32	1.773,09
49/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	545,34	1.759,07
50/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	559,26	1.745,15
51/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	573,06	1.731,35
52/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	586,76	1.717,65
53/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	600,35	1.704,06
54/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	613,83	1.690,58
55/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	627,20	1.677,21
56/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	640,47	1.663,94
57/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	653,63	1.650,78
58/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	666,69	1.637,72
5/2C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2024	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	3.428,95	8.423,13
59/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	679,65	1.624,76
60/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	692,50	1.611,91
61/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	705,25	1.599,16
62/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	717,91	1.586,50
63/144C	Parcelas Mensais												



## Extrato Cliente I

Par	Tipo Condição	Dt. base	Valor original	Data vencido	ld	Dt. cálculo	Saldo atual	Dias	Data baixa	Valor baixa	Acréscimo	Desconto	Recto líquido
69/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	803,70	1.500,71
70/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	815,57	1.488,84
6/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2025	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	4.194,68	7.657,40
71/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	827,35	1.477,06
72/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	839,04	1.465,37
73/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	850,63	1.453,78
74/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	862,13	1.442,28
75/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	873,54	1.430,87
76/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	884,86	1.419,55
77/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	896,09	1.408,32
78/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	907,23	1.397,18
79/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	918,28	1.386,13
80/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	929,25	1.375,16
81/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	940,13	1.364,28
82/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	950,92	1.353,49
7/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2026	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	4.890,79	6.961,29
83/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	961,63	1.342,78
84/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	972,25	1.332,16
85/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	982,79	1.321,62
86/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	993,25	1.311,16
87/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.003,62	1.300,79
88/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.013,91	1.290,50
89/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.024,12	1.280,29
90/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.034,25	1.270,16
91/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.044,29	1.260,12
92/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.054,26	1.250,15
93/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.064,15	1.240,26
94/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.073,96	1.230,45
8/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2027	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	5.523,63	6.328,45
95/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.083,70	1.220,71
96/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.093,35	1.211,06
97/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.102,94	1.201,47
98/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.112,44	1.191,97
99/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.121,87	1.182,54
100/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.131,22	1.173,19
101/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.140,51	1.163,90
102/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.149,71	1.154,70
103/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.158,85	1.145,56
104/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.167,91	1.136,50
105/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.176,90	1.127,51
106/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.185,82	1.118,59
9/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2028	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	6.098,93	5.753,15
107/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.194,67	1.109,74
108/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.203,45	1.100,96
109/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.212,16	1.092,25
110/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.220,80	1.083,61
111/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.229,37	1.075,04
112/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.237,88	1.066,53
113/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.246,31	1.058,10
114/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.254,68	1.049,73
115/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.262,99	1.041,42
116/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.271,23	1.033,18
117/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.279,40	1.025,01
118/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.287,51	1.016,90
10/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2029	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	6.621,94	5.230,14
119/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.295,55	1.008,86
120/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.303,53	1.000,88
121/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.311,45	992,96
122/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.319,31	985,10
123/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/05/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.327,10	977,31
124/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/06/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.334,83	969,58
125/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/07/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.342,50	961,91
126/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/08/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.350,11	954,30
127/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/09/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.357,66	946,75
128/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/10/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.365,15	939,26
129/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/11/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.372,58	931,83
130/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/12/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.379,95	924,46
11/12C	Parcela Anual	01/09/2019	10.415,00	20/12/2030	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	11.852,08	0,00	7.097,40	4.754,68
131/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/01/2031	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.387,27	917,14
132/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/02/2031	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.394,52	909,89
133/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/03/2031	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.401,72	902,69
134/144C	Parcelas Mensais	01/09/2019	2.025,00	20/04/2031	1	01/08/2023	0,00	0	11/05/2021	2.304,41	0,00	1.408,86	895,55
13													

	<h1 style="margin: 0;">Extrato Cliente I</h1>
---	---

Par	Tipo Condição	Dt. base	Valor original	Data vencto	Id	Dt. cálculo	Saldo atual	Dias	Data baixa	Valor baixa	Acréscimo	Desconto	Recto líquido
			444.967,00				0,00			499.247,80	0,00	162.285,82	336.961,98
		<b>Total título</b>											

(C) - Parcela enviada para a cobrança escritural.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04 , sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 3j6hc7tQ.

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario SPE LTDA**  
Avenida Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440 - Sala 09  
Nova Campinas - Campinas - SP - CEP: 13092-108  
Reserva Santa Izabel  
CNPJ: 29521227000164 IE: ISENTO

## DECLARAÇÃO

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, vem através desta declarar que os valores abaixo descritos em nome de **EDUARDO ALVES LEITE**, referente a Venda do **Lote 16 da Quadra M**, do "Loteamento Reserva Santa Izabel", foram devidamente quitados, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Parcela	Tipo Condição	Data Pagamento	Valor Pagamento
1/1	Ato	05/12/2019	R\$ 7.096,75
1/1	Parcelas Iniciais	06/01/2020	R\$ 7.096,75
1/1	Parcelas Iniciais	03/02/2020	R\$ 14.193,50
1/144	Parcelas Mensais	23/03/2020	R\$ 2.041,45
2/144	Parcelas Mensais	22/04/2020	R\$ 2.048,18
3/144	Parcelas Mensais	21/05/2020	R\$ 2.053,51
4/144	Parcelas Mensais	23/06/2020	R\$ 2.058,03
5/144	Parcelas Mensais	21/07/2020	R\$ 2.062,14
6/144	Parcelas Mensais	21/08/2020	R\$ 2.069,15
7/144	Parcelas Mensais	22/09/2020	R\$ 2.093,36
8/144	Parcelas Mensais	21/10/2020	R\$ 2.108,43
9/144	Parcelas Mensais	23/11/2020	R\$ 2.132,89
10/144	Parcelas Mensais	22/12/2020	R\$ 2.169,79
1/12	Parcela Anual	22/12/2020	R\$ 11.159,69
11/144	Parcelas Mensais	21/01/2021	R\$ 2.197,57
12/144	Parcelas Mensais	23/02/2021	R\$ 2.212,95
13/144	Parcelas Mensais	23/03/2021	R\$ 2.232,64

14/144	Parcelas Mensais	22/04/2021	R\$ 2.274,84
15/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.304,41
16/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.286,18
17/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.268,09
18/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.250,15
19/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.232,35
20/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.214,69
21/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.197,17
22/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.179,79
2/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 11.211,13
23/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.162,54
24/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.145,44
25/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.128,46
26/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.111,63
27/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.094,92
28/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.078,35
29/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.061,91
30/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.045,60
31/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.029,41
32/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 2.013,36
33/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.997,43
34/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.981,63
3/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 10.191,95
35/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.965,95
36/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.950,40
37/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.934,97
38/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.919,66
39/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.904,48
40/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.889,41
41/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.874,46
42/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.859,64
43/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.844,92
44/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.830,33

45/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.815,85
46/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.801,48
4/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 9.265,43
47/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.787,23
48/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.773,09
49/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.759,07
50/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.745,15
51/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.731,35
52/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.717,65
53/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.704,06
54/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.690,58
55/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.677,21
56/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.663,94
57/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.650,78
58/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.637,72
5/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 8.423,13
59/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.624,76
60/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.611,91
61/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.599,16
62/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.586,50
63/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.573,95
64/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.561,50
65/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.549,15
66/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.536,89
67/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.524,74
68/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.512,67
69/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.500,71
70/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.488,84
6/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 7.657,40
71/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.477,06
72/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.465,37
73/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.453,78
74/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.442,28

75/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.430,87
76/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.419,55
77/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.408,32
78/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.397,18
79/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.386,13
80/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.375,16
81/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.364,28
82/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.353,49
7/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 6.961,29
83/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.342,78
84/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.332,16
85/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.321,62
86/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.311,16
87/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.300,79
88/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.290,50
89/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.280,29
90/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.270,16
91/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.260,12
92/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.250,15
93/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.240,26
94/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.230,45
8/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 6.328,45
95/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.220,71
96/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.211,06
97/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.201,47
98/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.191,97
99/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.182,54
100/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.173,19
101/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.163,90
102/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.154,70
103/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.145,56
104/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.136,50
105/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.127,51

106/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.118,59
9/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 5.753,15
107/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.109,74
108/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.100,96
109/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.092,25
110/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.083,61
111/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.075,04
112/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.066,53
113/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.058,10
114/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.049,73
115/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.041,42
116/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.033,18
117/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.025,01
118/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.016,90
10/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 5.230,14
119/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.008,86
120/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 1.000,88
121/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 992,96
122/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 985,10
123/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 977,31
124/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 969,58
125/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 961,91
126/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 954,30
127/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 946,75
128/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 939,26
129/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 931,83
130/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 924,46
11/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 4.754,68
131/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 917,14
132/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 909,89
133/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 902,69
134/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 895,55
135/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 888,46

136/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 881,44
137/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 874,46
138/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 867,55
139/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 860,68
140/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 853,87
141/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 847,12
142/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 840,42
12/12	Parcela Anual	11/05/2021	R\$ 4.322,45
143/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 833,77
144/144	Parcelas Mensais	11/05/2021	R\$ 827,17
	<b>Total</b>		<b>R\$ 336.961,98</b>

Campinas, 14 de Julho de 2021.

Reserva Santa Izabel





TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
JAGUARIUNA - SP  
COMARCA DE JAGUARIUNA  
MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

fls. 71



**LIVRO Nº511 PÁGINAS 337/343 1º TRASLADO**  
**PROT.14321**  
**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**  
**VALOR DA ESCRITURA R\$ 269.676,50**

Protocolado e  
Microfilmado sob nº  
**048893**  
Registro de Imóveis de  
Jaguariuna - SP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

REGISTRADO

S A I B A M que por esta pública escritura, que aos trinta (30) de junho de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade e comarca de Jaguariuna, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante este Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante vendedora: **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado nº 440, sala nº 09, Nova Campinas, CEP. 13092-108, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 29.521.227/0001-64, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido pela Receita Federal do Brasil, via internet em 23/06/2022, com seu Contrato Social datado de 09/11/2017, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 3523079953-1, em 24/01/2018, neste ato, de acordo com o Capítulo III, Cláusula Sétima do Contrato Social, é representada por seu sócio administrador: **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, registro nº 03220128546, emitida pelo Detran-SP em 05/04/2014, onde consta que é portador da CI-RG nº 9.860.553-SSP-SP e inscrito no CPF nº 025.057.888-39, brasileiro, casado, engenheiro, com domicílio profissional na cidade de Campinas-SP, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado nº 440, sala nº 09, Nova Campinas, CEP: 13092-108; ficando uma cópia autenticada dos atos constitutivos arquivada nesta serventia, sob nº de ordem 1393, sendo verificado que o único ato registrado foi sua constituição em 24/01/2018, não havendo nenhuma alteração do contrato social e poderes de administração, conforme declarou sob as penas da lei o sócio administrador e conforme ficha cadastral simplificada exibida em consulta impressa ao site da JUCESP aos 23/06/2022 e consulta online em 30/06/2022; e, de outro lado, como outorgados compradores: **EDUARDO ALVES LEITE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, registro nº 02540038128, emitida pelo Detran-SP em 15/01/2020, onde consta que é portador da C.I.R.G. nº 29.810.128-SSP-SP e inscrito no CPF nº 311.109.068-03, brasileiro, solteiro conforme declarou e apresentou a certidão de nascimento extraída do termo nº 79002, fls. 494 do livro A-287 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito do Município e Comarca de Campinas-SP, maior, gerente de projetos, e sua companheira **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, portadora da Carteira Nacional de Habilitação - CNH, registro nº 01087675910, emitida pelo Detran-SP em 05/04/2018, onde consta que é portadora C.I.R.G. nº 30.609.813-SSP-SP e inscrita no CPF nº 277.082.948-35, brasileira, divorciada conforme declarou e apresentou certidão de casamento extraída do termo nº 6020, fls.120 do livro B-26 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Barão Geraldo, Distrito do Município e Comarca de Campinas-SP, coordenadora financeira, residentes e domiciliados na cidade de Campinas-SP, na Rua Aglair Buratto Villas Boas, nº 425, Loteamento Residencial Vila Belá, CEP. 13087-725; conforme Escritura Pública de Declaração de União Estável lavrada no Tabelião de Notas, Distrito de Barão Geraldo do Município e Comarca de Campinas-SP, no livro nº 665, à página 100, datada de 14/12/2017, foi estipulado o regime da comunhão parcial de bens entre os conviventes; os presentes, juridicamente capazes, meus

Esse documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e Informe o código QAHMD-

R49PC-YEGTX-3Y7GR



União Interprofissional  
de Notários e Tabeliães  
do Estado de São Paulo  
(Fundada em 1945)



04832602072476.000059741-6

Av Antonio Pinto Catão 293 Jardim Mauá - Jaguariuna - SP  
Fone: 19-3837-6080

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 877EXAMM.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

**048893**

Registro de Imóveis de  
Jaguariúna-SP



conhecidos e reconhecidos como sendo os próprios de quem aqui trato, conforme os documentos de identidade apresentados e acima mencionados, dou fé. Em seguida, pela outorgante vendedora me foi dito o seguinte: **1) DO IMÓVEL:** A justo título, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e livre de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo é senhora e legítima proprietária do seguinte imóvel: **UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 16 (DEZESSEIS) DA QUADRA "M" DO LOTEAMENTO FECHADO "RESERVA SANTA IZABEL", COM Á ÁREA DE 456,66 M<sup>2</sup> (QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS METROS E SESENTA E SEIS DÉCIMETROS QUÁDRADOS), SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP,** que mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) em curva com raio de 810,80 m (oitocentos e dez metros e oitenta centímetros) de frente para a Rua 11 (onze); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel mede 30,00 m (trinta metros), confrontando com o lote nº 15 (quinze); do lado esquerdo mede 30,00 m (trinta metros), confrontando com o lote nº 17 (dezesete); e, nos fundos, onde existe faixa "non aedificandi" com largura de 3,00 (três metros), destinada a passagem de redes, mede 14,92 m (quatorze metros e noventa e dois centímetros) confrontando com o lote nº 29 (vinte e nove); cujo lote ora descrito dista 53,20 m (cinquenta e três metros e vinte centímetros) em curva com raio de 650,80 m (seiscientos e cinquenta metros e oitenta centímetros), mais 127,90 m (cento e vinte e sete metros e noventa centímetros) em curva com raio de 149,20 m (cento e quarenta e nove metros e vinte centímetros), mais 22,71 m (vinte e dois metros e setenta e um centímetros) em curva com raio de 9,00 m (nove metros) da esquina mais próxima, formada pelas Ruas 11 (onze) e 03 (três). **1.1) CADASTRO:** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguariúna-SP, sob nº 10.0107.1600-001 com o valor venal de R\$ 150.560,80 no corrente exercício. **1.2) AQUISIÇÃO:** O loteamento encontra-se registrado sob nº 09 da matrícula nº 11.316, e o imóvel descrito encontra-se matriculado sob nº 22.553, ambos no Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Jaguariúna-SP. **2) RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS:** Conforme o R.09-M.11.316, fichas 09/12, do livro 2-Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, datado de 28/08/2018, trasladado para a AV.01-M.22.553, em virtude de restrições urbanísticas impostas pela empresa loteadora, o imóvel destina-se exclusivamente a construção de uso residencial unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus proprietários, não sendo permitido no lote ou agrupamento de lotes 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. As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas no imóvel desde que não necessite 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. O imóvel da presente escritura faz parte de um Núcleo Residencial, cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controlado do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna-SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei nº 6.766/79. Se unidos dois ou mais lotes de terrenos 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. 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 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, ficando vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo do

Esse documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e Informe o código QAAMD-R49PC-YEGTX-3Y7GR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 877EXAMM.

# TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

Protocolado e Microfilmado sob nº

048893

Registro de Imóveis de Jaguariuna - SP

JAGUARIUNA - SP  
COMARCA DE JAGUARIUNA  
MATHEUS TREVIZAN CARRIEL



terreno); A faixa de recuo frontal e secundário somente poderá ser usada 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.** **3) PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** Pela presente escritura e nós melhores termos de direito, a outorgante vendedora está justa e contratada para vender o imóvel já descrito aos outorgados compradores, pelo preço total certo e ajustado de **R\$ 269.676,50 (duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)**, recebido anteriormente, da seguinte forma: o valor de **R\$ 28.387,00 (vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais)**, à título de sinal e princípio de pagamento, recebido da seguinte forma: **a) o valor de R\$ 7.096,75 (sete mil, noventa e seis reais e setenta e cinco centavos) recebido aos 02/12/2019, através do cheque nº 850566, agência 6937, da conta corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil S/A, cuja quitação foi dada após sua efetiva compensação; b) o valor de R\$ 7.096,75 (sete mil, noventa e seis reais e setenta e cinco centavos) recebido aos 02/01/2020, através do cheque nº 850569, agência 6937, da conta corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil S/A, cuja quitação foi dada após sua efetiva compensação; e c) o valor de R\$ 14.193,50 (quatorze mil, cento e noventa e três reais e cinquenta centavos) recebido aos 01/02/2020, através do cheque nº 850570 da agência 6937, da conta corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil S/A, cuja quitação foi dada após sua efetiva compensação; e o restante ou seja, o valor de R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), recebido anteriormente, em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de R\$ 2.025,00 (dois mil e vinte e cinco reais), cada uma, sendo a primeira parcela com vencimento de 20/03/2020 e a última em 20/02/2032, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 10.415,00 (dez mil, quatrocentos e quinze reais) cada uma, sendo a primeira parcela com vencimento de 20/12/2020 e a última em 20/12/2031, cujas parcelas foram quitadas antecipadamente aos 11/05/2021, conforme declaração de quitação apresentada, datada de 22/02/2022, por meio de boletos bancários, emitidos pela outorgante vendedora, do que dá, plena, geral e irrevogável quitação; nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Lote de Terreno, datado de 03/12/2019, o qual fica inteiramente cumprido, sendo dispensado o registro pelas partes. O(s,a,as) comprador(es) declara(m) que tem conhecimento das cláusulas constantes no Compromisso de Venda e Compra celebrado com a outorgante vendedora aos 03/12/2019, ficando todas cláusulas ratificadas na presente escritura. A vendedora tem a obrigação pela execução dos serviços e obras a seu cargo de acordo com o constante na Escritura de Hipoteca para garantia dessas obras e serviços, lavrada nestas Notas no Livro 436, páginas 349/363 em 14/06/2018; o (s, a, as) adquirente (s) tem ciência de que o (s) lote (s) só poderá (ão) receber construções ou edificações, após executadas, em sua plenitude, estas obras e serviços. **4) DA VENDA E COMPRA:** Que, assim recebido o preço total da venda, dá ao(s,a,as) mesmo(s,a,as) comprador(es,a,as) plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nada mais receber ou reclamar e por força desta escritura vende, transmitindo-lhe(s) definitivamente toda a posse, domínio, direitos e ação que vinha exercendo sobre o imóvel, para que dele o(s,a,as) comprador(es,a,as) possa(m) usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo desta data em diante, obrigando-se a vendedora a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título ou tempo, respondendo pela evicção na forma da lei. **5) CERTIDÃO DE ÔNUS:** Apresentam a certidão atualizada de propriedade com negativa de ônus, fornecida pelo Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, datada de 27/06/2022, tendo sido o último ato praticado a AV.03-M.22.553 de 13/06/2022, sendo que a presente certidão foi assinada digitalmente e encontra-se arquivada nestas notas tendo como critério indexador para buscas a pasta digital denominada Notas,**

REPUBLICANCA DE JAGUARIUNA DO BRASIL  
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Esse documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código QAHMD-R49PC-YEGTX-3Y7GR



04832602072476.000059742-4

Av Antonio Pinto Catão 293 Jardim Mauá - Jaguariuna - SP  
Fone: 19-3837-6080

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8z7FXAmM.



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Protocolado no Estado de São Paulo

Microfilmado sob nº

**048893**

Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP

Certidão de Matrículas Arisp, o ano, mês, nº do livro de escritura e página. **6) DA PREVIDÊNCIA SOCIAL:** A outorgante na qualidade de empresa, na forma em que vem sendo 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 encontrar-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. **7) DA ASSOCIAÇÃO:** O(S) COMPRADOR(ES) declara(m) ter(m) 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. 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. **7.1)** O(S) COMPRADOR(ES) tem ciência e concorda que a partir da solicitação pela 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. **7.2)** 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(s) COMPRADOR(ES) a acatar, cumprir e fazer cumprir a decisão tomada pela maioria. **7.3)** 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. **7.4)** 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. **7.5)** O(S) COMPRADOR(ES) se declara(m) ciente(s) e concordante(s) de que a sua opção pela aquisição do lote de terreno objetivado na presente Escritura 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. **7.6)** Nesse sentido fica(m) o(s) COMPRADOR(ES) obrigado(s) 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

Esse documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código QAHMD-

R49PC-YEGTX-3Y7GR

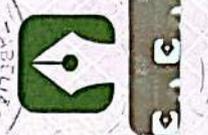
# TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

048893

Registro de Imóveis de  
Jaguariuna - SP

JAGUARIUNA - SP  
COMARCA DE JAGUARIUNA  
MATHEUS TREVIZAN CARRIEL



fls. 75

respectivas, tanto por força deste instrumento, 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. **8) DECLARAÇÕES:** Declara a vendedora, por seu representante sob pena de responsabilidade civil e penal que o imóvel descrito encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, outrossim, ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e ônus reais incidentes sobre os mesmos, não havendo débitos relativos a impostos, taxas e semelhantes, inclusive taxas associativas, apresentando neste ato, as seguintes certidões, confirmadas por esta serventia: a) **Justiça Federal - Certidão negativa de Distribuição - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos**, expedida pelo Poder Judiciário - Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo; a.1) certidão negativa de distribuição de processos e/ou procedimentos, expedida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região; b) **Justiça do Trabalho - Certidão negativa de ações trabalhistas** expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região; b.1) **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas** expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho; c) **Justiça Estadual - Cíveis - Certidão negativa de distribuições de ações cíveis, família e sucessões, falências, concordatas, recuperações judiciais e extrajudiciais, execuções fiscais e Juizados Especiais Cíveis**, no período de 10 (dez) anos anteriores a 23/06/2022, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; d) **Prefeitura - Certidão negativa de débitos imobiliários** expedida pela Prefeitura Municipal local; e) **Pesquisa sobre indisponibilidades de bens:** consultando a página da Arisp, em atenção ao Provimento 13 CGJSP, verificou-se que não constam registros de indisponibilidades de bens em nome do(s) transmitente (s) e adquirente (s), respectivamente de acordo com a ordem de qualificação no presente instrumento, com códigos hashes: d2c6\_e9f9\_7180\_defd\_255b\_ecd6\_6096\_1cdc\_1974\_f2ed // 357a\_6a23\_4bc6\_030b\_ad45\_d7f3\_fa08\_7538\_cfe1\_e3bc // 91fe\_becd\_350c\_1381\_24c8\_8533\_9a56\_218d\_12ef\_3237. Pelos outorgados compradores me foi dito que aceitam a presente escritura em seus expressos termos, declarando que examinaram as certidões acima mencionadas, previstas na lei nº 7.433/85, regulamentada pelo decreto nº 93.240/86. Os compradores foram informados da necessidade do registro da presente escritura perante o registrador desta comarca, para que seja reconhecida em seus nomes, a propriedade do imóvel ora adquirido, conforme dispõe o artigo 1.245, parágrafo 1º do Código Civil Brasileiro. Finalmente, os contratantes declaram que assumem a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel objeto desta escritura, ressalvados entre eles, os períodos de propriedade de cada um, autorizando desde já, o Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca a proceder todos os atos necessários para o registro desta escritura. **9) ITBI:** O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), no valor de R\$ 5.393,53 foi recolhido a crédito da Prefeitura Municipal de Jaguariuna-SP, no Banco Itaú S.A., agência desta cidade, ficando uma via arquivada neste cartório, na pasta classificadora nº 02-AAB, fl. 188 e uma cópia autenticada acompanha o 1º traslado desta escritura. **10) DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA:** "EMITIDA A DOI" - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa SRF vigente. A presente escritura e todos os documentos arquivados em classificadores ou mencionados no corpo desta também estão digitalizados nestas notas, tendo como indexador para buscas, o nº do livro, das páginas e data. E como assim me disseram e outorgaram, dou fé; pediram e lavrei a presente escritura, a qual feita e sendo-lhes lida em voz alta, acharam em tudo conforme, aceitaram e assinam. **Emolumentos de acordo com o Item 1.6 da Tabela:** Tabelião R\$ 1.365,96; Estado R\$ 388,21; Sec. Faz. R\$ 265,71; ISS R\$ 27,32; MP R\$ 65,57; Registro Civil R\$ 71,89; Tribunal de Justiça R\$ 93,75; Santa Casa R\$ 13,66; **Total R\$ 2.292,07.** Eu (a.) (ELIANE RIBEIRO SANTANA DE SOUZA),

Este documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código QAHMD-

R49PC-YEGTX-3Y7GR

en



04832602072476.000059743-2

Av Antonio Pinto Catão 293 Jardim Mauá - Jaguariuna - SP  
Fone: 19-3837-6080



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## Estado de São Paulo



Protocolado e Microfilmado sob nº  
**048893**  
Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP

Escrevente Autorizada, digitei, conferi, dou fé e assino. Eu (a.) (MATHEUS TREVIZAN CARRIEL) - Tabelião, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Eu (a.) (CATARINA ALMEIDA LUCAS) - ESCRIVENTE, conferi, li em voz alta às partes, subscrevo, dou fé e assino. (a.a) Esse documento foi assinado por ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ e CLAUDIO GIULDIN. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código **HRUE3- GEPDO-UEUKX-EV3U4 // EDUARDO ALVES LEITE // TABATA PEGORARO SANTARELLI // MATHEUS TREVIZAN CARRIEL**. Selo(s) digital(is): 1256171ES000000014826022H. NADA MAIS. Trasladada fielmente em seguida, do próprio original, dou fé. Eu, (MATHEUS TREVIZAN CARRIEL), Tabelião, digitei, conferi, subscrevi, do que dou fé e assino em público e raso.

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Comarca de Jaguariúna - SP  
  
Dr. Matheus Trevizan Carriel  
Tabelião  
  
PABX (19) 3867-1163

Em test<sup>o</sup> da verdade  
  
MATHEUS TREVIZAN CARRIEL  
Tabelião



1256171ES000000014826022H

Assinado digitalmente por:  
CLAUDIO GIULDIN  
CPF: 195.499.338-22  
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5  
Data: 01/07/2022 10:35:59 -03:00



# REGISTRADO

Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP  
"Emitida e Circulação sobre Operação Imobiliária - DOI"  
Os atos praticados encontram-se registrados no recibo anexo

Esse documento foi assinado por CLAUDIO GIULDIN.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código **QAHMD-R49PC-YEGTX-3Y7GR**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04 , sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8z7EXAMM.

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIUNA - SP  
COMARCA DE JAGUARIUNA  
MATHEUS TREVIZAN CARRIEL



Protocolado e  
Microfilmado sob nº  
**048893**  
Registro de Imóveis de  
Jaguariuna - SP



MANIFESTO DE  
ASSINATURAS



Código de validação: QAHMD-R49PC-YEGTX-3Y7GR

Matrícula Notarial Eletrônica: 125617.2022.07.01.00000210-74

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ CLAUDIO GIULDIN (CPF 195.499.338-22) em 01/07/2022 10:35

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/QAHMD-R49PC-YEGTX-3Y7GR>



04832602072476.000059744-0

Av Antonio Pinto Catão 293 Jardim Mauá - Jaguariuna - SP  
Fone: 19-3837-6080

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

22.553

01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 10 de março de 2022

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 16 (DEZESSEIS) DA QUADRA "M" DO LOTEAMENTO FECHADO "RESERVA SANTA IZABEL", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 456,66 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e seis metros e sessenta e seis decímetros quadrados), que mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) em curva com raio de 810,80 m (oitocentos e dez metros e oitenta centímetros) de frente para a Rua 11 (onze); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel mede 30,00 m (trinta metros), confrontando com o lote nº 15 (quinze); do lado esquerdo mede 30,00 m (trinta metros) confrontando com o lote nº 17 (dezessete); e nos fundos, onde existe faixa "non aedificandi" com largura de 3,00 m (três metros), destinada a passagem de redes, mede 14,92 m (quatorze metros e noventa e dois centímetros) confrontando com o lote nº 29 (vinte e nove); cujo lote ora descrito dista 53,20 m (cinquenta e três metros e vinte centímetros) em curva com raio de 650,80 m (seiscentos e cinquenta metros e oitenta centímetros), mais 127,90 m (cento e vinte e sete metros e noventa centímetros) em curva com raio de 149,20 m (cento e quarenta e nove metros e vinte centímetros), mais 22,71 m (vinte e dois metros e setenta e um centímetros) em curva com raio de 9,00 m (nove metros) da esquina mais próxima, formada pelas Ruas 11 (onze) e 03 (três). **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 08.0088.1051.

**PROPRIETÁRIA:** RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na cidade de Campinas-SP., na Avenida Jesuíno 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 do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 3523079953-1.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.09-11.316 (loteamento), fichas 09/12, deste livro, datado de 28/08/2018.

Matrícula descerrada de ofício, no "interesse do serviço".

Selo digital: 146282314PR000088556XC22K.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 - Jaguariúna, 10 de Março de 2022.

**TRASLADAÇÃO DE RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS:**

Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que de acordo com o R.09-11.316 deste livro, datado de 28/08/2018, conforme 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 loteamento Reserva Santa Izabel, o adquirente do lote deverá

(continua no verso)

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Jaguariúna - SP

14628-2-139150-141000-0722

14628-2-AA 139150

14628-2-139001-141000-0722

Ofício Honório Budin  
crevênte Autorizado

Pág. 1 de 5 - Protocolo: 47.302 - MAT: 22553.

Rua São Paulo, 97 - Jardim Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000  
Fone/Fax: (19) 3867-3640 - e-mail: reg.jaguariuna@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA

FICHA

22.553

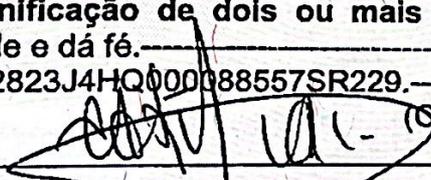
01

VERSO

obedecer as seguintes **restrições urbanísticas**: o imóvel descrito na matrícula supra destina-se exclusivamente a construção de uso residencial unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus proprietários, não sendo permitido no lote ou agrupamento de lotes 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. As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas no imóvel desde que não necessite 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. O imóvel objeto da matrícula retro faz parte de um núcleo residencial, cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controlado acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna-SP., nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei nº 6.766/79. 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; Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de flandres, zinco ou materiais equivalentes; A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m² de área construída, ficando vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo do terreno); A faixa de recuo frontal e secundário somente poderá ser usada 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. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.**

Selo digital: 1462823J4HQ000088557SR229.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.02** – Jaguariúna, 10 de Março de 2022.

**TRASLADAÇÃO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme o **R.08-11.316**, fichas 08/09, deste livro, datado de 11/07/2018, o imóvel objeto da matrícula retro e alguns outros lotes que compõem o loteamento "Reserva Santa Izabel", encontram-se gravados de **hipoteca de primeiro (1º) grau**, em favor do **MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Edifício do **Registro Municipal**, situado na Rua Alfredo Bueno, nº 1.235, centro, inscrita no **Cartório de Registro de Imóveis, Civil de Pessoas Jurídicas e de Interdições da Sede da Comarca de Jaguariúna-SP** (continua na ficha 02)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoas Jurídicas e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Rodrigo Honório Budin  
Escrivente Autorizado

CANCELADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código fjGNUMe5.

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

22.553

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF sob nº 46.410.866/0001-71, em garantia da execução das obras e serviços necessários para a implantação no empreendimento, comprometendo-se e se obrigando a cumprir as obrigações acima de acordo com os dispositivos da legislação municipal e na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018), na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma e suas prorrogações, às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus ao município, orçados no valor de R\$ 16.901.564,67 (dezesseis milhões, novecentos e um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 1462823J4RN000088558BT226

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03 - Jaguariúna, 13 de Junho de 2022.

**TRASLADAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme a AV.19-11.316 deste livro, datada de 13/06/2022, nos termos do requerimento datado de 03 de Junho de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albemaz, 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, foi CANCELADA a hipoteca a que se refere o R.08-11.316 deste livro, trasladado para a AV.02 retro e supra, em relação a 50 lotes, dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331ND000095184XN220

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.04 - Jaguariúna, 20 de Julho de 2022. Ref. Prot. nº 48.893, de 13/07/2022.

**CADASTRO MUNICIPAL:** Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Venda e Compra datada de 30 de Junho de 2022, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 511, páginas 337/343, e a vista de Certidão datada de 03/06/2022, emitida via internet pela Prefeitura Municipal local, com o código verificador DE81EC63F8AB032A8EF4, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel descrito na matrícula retro encontra-se cadastrado na citada Prefeitura sob nº 10.0107.1600. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Pág. 3 de 5 - Protocolo: 47.302 - MAT: 22553.

Rua São Paulo, 97 - Jardim Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000

Fone/Fax: (19) 3867-3640 - e-mail: reg.jaguariuna@hotmail.com

Bodrijo Honório Budin  
Escrevente Autorizado

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Jaguariúna - SP

14628-2 - AA 139151



MATRÍCULA

FICHA

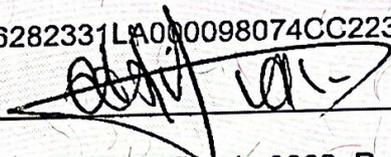
22.553

02

VERSO

Selo digital: 146282331LA000098074CC223

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**R.05** – Jaguariúna, 20 de Julho de 2022. Ref. Prot. nº 48.893, de 13/07/2022.

**VENDA E COMPRA:** Nos termos da escritura pública de venda e compra mencionada na AV.04, a empresa RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atrás identificada, pelo preço de R\$ 269.676,50 (duzentos e sessenta e nove mil e seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), **VENDEU** o imóvel objeto da matrícula retro ao Sr. **EDUARDO ALVES LEITE**, brasileiro, solteiro, maior, gerente de projetos, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH, registro nº 02540038128, emitida pelo Detran-SP em 15/01/2020, onde consta que é portador da CI-RG nº 29.810.128-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 311.109.068-03, e sua companheira **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, brasileira, coordenadora financeira, portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH, registro nº 01087675910, emitida pelo Detran-SP em 05/04/2018, onde consta que é portadora da CI-RG nº 30.609.813-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 277.082.948-35, divorciada (conforme anotação contida na Certidão de Casamento extraída do Termo nº 6020, fls. 120 do livro B-26, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Barão Geraldo, município e comarca de Campinas-SP), residentes e domiciliados na cidade de Campinas-SP., na Rua Aglair Buratto Villas Boas nº 425, Loteamento Residencial Vila Bela, CEP: 13087-725, conforme Escritura Pública de Declaração de União Estável datada de 14/12/2017, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Barão Geraldo, município e comarca de Campinas-SP., no livro nº 665, página 100, onde consta que foi estipulado entre eles o regime da comunhão parcial de bens. Consta que a presente escritura foi lavrada em cumprimento ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Lote de Terreno, datado de 03/12/2019, celebrado entre as partes acima, não registrado, o qual fica inteiramente cumprido. Consta que a vendedora, 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 encontrar-se enquadrada nos termos do artigo 17, itens I e II do Capítulo VIII da Portaria PGFN/RFB nº 1.751, de 02/10/2014, estando o imóvel objeto da matrícula retro contabilizado no ativo circulante da empresa, e que não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente. Nada mais. O Oficial referido é verdade e dá fé.

(continua na ficha 03)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Rodrigo Honório Budin  
Escrivente Autorizado

Pág. 4 de 5 - Protocolo: 47.302 - MAT: 22553.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código fJGNJme5.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva  
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

22.553

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Selo digital: 146282321FR000098075IN226

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JAGUARIUNA-SP.  
(Instalado em 16/11/2009)

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída por processo reprográfico, de acordo com o § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, está em conformidade com o original constante da matrícula 22553 desta serventia, E ABRANGE APENAS AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do artigo 19 da lei 6.015/73). Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias a partir da data "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariúna, SP, 26/08/2022

Eu, Rodrigo Honório Budim, Escrevente, digitalmente assinado e assinei a presente certidão.

Oficial:	R\$: 38,17
Estado:	R\$: 10,85
SEFAZ:	R\$: 7,43
Reg. Civil:	R\$: 2,01
Trib. Just.:	R\$: 2,62
ISS:	R\$: 0,76
Min. Público:	R\$: 1,83
Total	R\$: 63,67

Selo: [1462823C3KD000101164LH22M]



Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Rodrigo Honório Budim  
Escrevente Autorizado

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Jaguariúna - SP

14628-2 - AA 139152



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04, sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código fjGNUMes.

**Fwd: RES: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA**

**ED** eduleitebr@gmail.com  
Thu, 21 Sep 2023 2:00:49 PM -0300  
Para "bruno" <bruno@reisnicoleti.com.br>

---

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

De: **Marcia** <[marcia@buildingeng.com.br](mailto:marcia@buildingeng.com.br)>  
Data: qui., 28 de abr. de 2022 às 18:02  
Assunto: RES: RES: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA  
Para: <[bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)>, Tabata Santarelli <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>  
Cc: Eduardo Leite <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>, <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

Tabata, boa tarde

Complementando o abaixo esclarecido, vale destacar que, conforme protocolo anexo, o TVO foi solicitado pela empresa em 22/09/2021 e somente emitido, pela Prefeitura, em 15/12/21, e, conforme consta no próprio TVO (vide documento em anexo) a Prefeitura, após a emissão do TVO, emite um decreto, e, nesse decreto dispõe sobre a liberação do ônus hipotecário dos lotes.

Nós também gostaríamos muito que esse decreto fosse emitido no mês de dezembro de 2021, mas, como não foi, no dia 22/03/22 fizemos um requerimento expresso, constando o nosso descontentamento e dos proprietários e requerendo a emissão do necessário Decreto.

Diariamente diligenciamos buscando que a Prefeitura atenda ao nosso peito, mas, infelizmente isso só depende da Prefeitura.

Assim que tivermos essa liberação, voltamos a te contatar para que sua escritura possa ser outorgada.

Estamos ao seu dispor para no que mais for necessário.

Abs



**Márcia Magnusson**

Advogada

(19) 3251 6060

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

Av. Dr. Jesuino Marcondes Machado,  
440 Nova Campinas, Campinas | SP

---

**De:** [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br) <[bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)>  
**Enviada em:** terça-feira, 26 de abril de 2022 15:22  
**Para:** 'Tabata Santarelli' <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>  
**Cc:** 'Eduardo Leite' <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>; [atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)  
**Assunto:** RES: RES: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA

Tabata,

Segue link para consulta e o código do protocolo.  
[Portal do Cidadão \(jaguariuna.sp.gov.br\)](http://Portal do Cidadão (jaguariuna.sp.gov.br))

Código do protocolo 5902/2022

**As informações deste formulário estão em tempo real. (Até 1 dia útil após o registro contábil)**

**Processo Exemplo: (000001/2021)**

O campo Número Processo deve ser digitado conforme o exemplo a seguir: número do protocolo / ano do protocolo (000000/0000)

Imprimir | Voltar | Nova consulta

Código: 005902/2022  
 Código de Acesso: 00006A858B  
 Solicitante: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
 Data de criação: 22/03/2022  
 Tipo: ASSUNTOS PROTOCOLO  
 Parecer:  
 Descrição: SOL DECRETO P/ LIBERAÇÃO TOTAL ONUS HIPOTECARIA REF LOTES LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL

Movimentação

Envio	Origem	Destinatário	Recebimento	Finalidade	Comentário
19-04-2022 14:00:13	CÓDIGO DE PROTOCOLO FORMAL	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO	19-04-2022 14:00:13	EM TRAMITE	

Compreendemos sua situação e estamos consultando reiteradas vezes a Prefeitura para obter informações atualizadas e tentar agilizar a tramitação interna que é de responsabilidade deles.

Atenciosamente,



**Bruno Barichello**

Jurídico

(19) 3251-6060

buildingeng.com.br

Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440

Nova Campinas, SP

**De:** Tabata Santarelli <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>

**Enviada em:** terça-feira, 26 de abril de 2022 14:59

**Para:** [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)

**Cc:** Eduardo Leite <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>; [atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br); Marcia <[marcia@buildingeng.com.br](mailto:marcia@buildingeng.com.br)>

**Assunto:** Re: RES: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA

Bruno, boa tarde!

Estou tendo custos adicionais devido a demora e não entrega no prazo referente a liberação da hipoteca do terreno M-16.

Qual o prazo e protocolo na prefeitura?

Como resolvemos este problema?

Aguardo breve retorno,

Em ter., 26 de abr. de 2022 às 14:45, <[bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)> escreveu:

Prezada, boa tarde.

A informação da Prefeitura disponível no momento é que o nosso pedido de liberação de ônus hipotecário está em tramitação no setor de secretaria de planejamento urbano.

Semana que vem consultaremos eles novamente.

Atenciosamente,



**Bruno Barichello**  
Jurídico  
(19) 3251-6060  
buildingeng.com.br  
Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440  
Nova Campinas, SP

**De:** Tabata <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>  
**Enviada em:** terça-feira, 26 de abril de 2022 12:04  
**Para:** [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br); [marcia@buildingeng.com.br](mailto:marcia@buildingeng.com.br)  
**Cc:** [atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br); Eduardo Leite <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>  
**Assunto:** Re: RES: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA

Oi pessoal, bom dia!

Estou tentando contato, porém sem sucesso.  
Precisamos de uma posição referente ao processo, junto a prefeitura, temos protocolo, prazo ?

Faz exatamente um mês que solicitamos a liberação, sendo que pelo contrato com a liberação do tvo, o terreno já deveria estar liberado, não posso pagar pelo atraso da Building mais uma vez!

Obrigada,

Tabata Santarelli

Em 19 de abr. de 2022, à(s) 19:43, Tabata <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)> escreveu:

Oi Bruno, boa noite!

Por favor vc teria o número do protocolo para que a gente possa acompanhar junto a prefeitura de jaguariuna?

Gostaria de ir até lá para ver se consigo algo, realmente esta impactando muito nosso processo.

Aguardo seu retorno,  
Obrigada,  
Tabata Santarelli

Em 13 de abr. de 2022, à(s) 17:31, [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br) escreveu:

Tabata, boa tarde.

Informo que compareci presencialmente na Prefeitura de Jaguariúna, onde solicitei maior agilidade no procedimento interno deles para Liberação Total do ônus Hipotecário.

Dentro de uma semana iremos entrar em contato telefônico com eles novamente para saber como está o andamento da liberação.

Att.



**Bruno Barichello**  
Juridico  
(19) 3251-6060  
buildingeng.com.br  
Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440  
Nova Campinas, SP

---

**De:** Tabata <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>  
**Enviada em:** segunda-feira, 11 de abril de 2022 17:56  
**Para:** [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)  
**Cc:** [atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br); Eduardo Leite <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>  
**Assunto:** Re: RES: LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA

Oi Bruno, boa tarde!

Algum retorno?

Precisamos de uma posição urgente, estamos em risco de atrasar ainda mais o financiamento da Caixa devido a esta demora e teremos que fazer novo processo novamente.

Lembrando que no Contrato diz que uma vez entregue o TVO o terreno estaria liberado.

Aguardo seu retorno,

Tabata Santarelli

Em 6 de abr. de 2022, à(s) 15:20,  
[bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br) escreveu:

Tabata, boa tarde.

Essa semana iremos comparecer na Prefeitura de Jaguariúna novamente a fim de ver como está o andamento do protocolo. Vamos cobrar maior agilidade no procedimento interno deles.

Até semana que vem trarei mais notícias.

Att.



**Bruno Barichello**  
Juridico  
(19) 3251-6060  
buildingeng.com.br  
Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440  
Nova Campinas, SP

---

**De:** Tabata Santarelli <[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)>  
**Enviada em:** terça-feira, 5 de abril de 2022 21:57  
**Para:** [bruno@buildingeng.com.br](mailto:bruno@buildingeng.com.br)

**Cc:** [atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br); Raquel <[raquel@buildingeng.com.br](mailto:raquel@buildingeng.com.br)>; Eduardo Leite <[eduleitebr@gmail.com](mailto:eduleitebr@gmail.com)>

**Assunto:** LOTE M16 - HIPOTECA PREFEITURA

Bruno, Boa noite!

Conforme contato, estamos aguardando desde o dia 22 de fevereiro a baixa da hipoteca referente ao lote M16 do condomínio Reserva Santa Izabel.

Esta demora está impactando na liberação da escritura do terreno junto ao cartório, para que seja transferida toda documentação para meu nome e do meu marido.

Precisamos de um retorno urgente,

Obrigada,

Tabata  
19-992867931

   **2 Attachment(s)** • [Fazer download como zip](#) • [Adicionar a >](#)



T.V.O - Reserva Sant... .pdf  
1.1 MB • 



Protocolo TVO - 22.0... .pdf  
79.2 KB • 

Horário de Brasília - Hora Certa

horariodebrasilia.org

### Horário de Brasília

Quinta-feira, 21 de setembro de 2023

# 21:20:39

Atenção: O relógio é sincronizado automaticamente. Não é necessário recarregar a página.

Para uma DIFERENÇA na hora de qualquer lugar e ajuste o relógio a partir das lista de cidades disponíveis. O site da hora certa necessita de servidores com uma associação de processamento para que não ocorra subversão no sistema.

Desenvolvido por: [Ode@Tech](#)

Building Empreendimentos | Inc. x Building Empreendimentos | Inc. x

buildingeng.com.br

HOME PORTFÓLIO QUEM SOMOS BLOG CONTATO PORTAL DO CLIENTE

## QUEM SOMOS

Fundada em 2002 e até hoje liderada pelo empresário Roberto Mangabeira Albernaz, a BUILDING, incorporadora com sede em Campinas, desenvolve e executa projetos residenciais, comerciais e industriais de alto padrão, com ética e excelência.

Nos últimos seis anos, entregou mais de 40.000 m<sup>2</sup> de empreendimentos de alto padrão, em áreas nobres na região de Campinas.

A partir de 2014 iniciou sua trajetória na área de loteamentos diferenciados, planejando, desenvolvendo e implantando loteamentos pensados com qualidade e infraestrutura diferenciada, como o Reserva Santa Izabel, loteamento planejado com modernas tendências urbanísticas totalmente integradas ao paisagismo e arquitetura local, criando um novo conceito de

[Veja mais](#)

Entre em contato

## BLOG

**Estar atento às mudanças e tendências do mercado é parte de nossa essência!**

Você é nosso convidado especial e esta é a sua área, então acompanhe com a gente as novidades do ramo imobiliário de alto padrão em nosso blog e fique por dentro das inovações da arquitetura, design de interiores e tendências sustentáveis.



**Conceito Triple A**  
O conceito de Triple A (ou AAA) [...] [Saiba mais](#)



**Certificado Leed**  
A sigla LEED em português, significa Liderança [...] [Saiba mais](#)



**Reserva Santa Izabel**  
Pensamos nos mínimos detalhes para proporcionar incríveis [...] [Saiba mais](#)



**Residencial Dijon**  
Sempre brincamos que para um imóvel a [...] [Saiba mais](#)

Construir relacionamentos é um privilégio para nós. Fale com a gente!

Nome:  E-mail:

Telefone:  Assunto:

Mensagem:

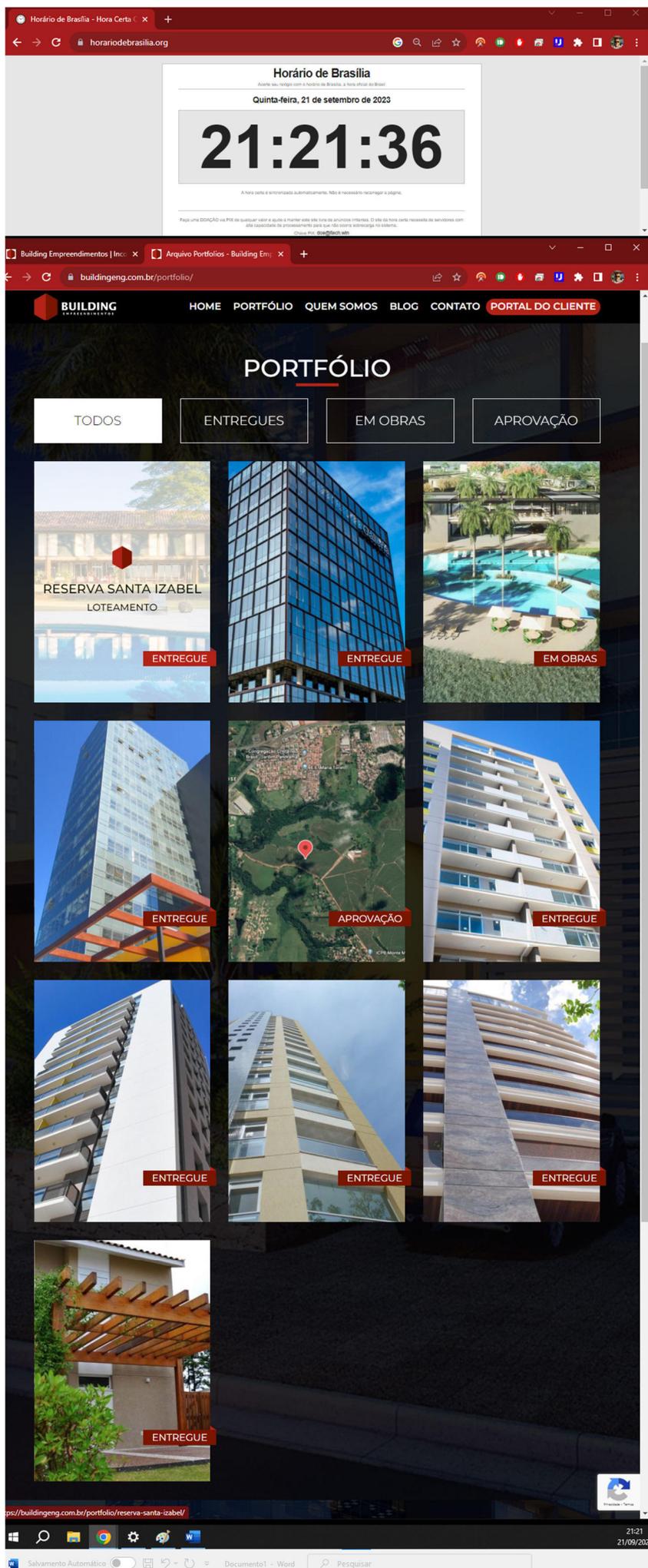
Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440 - Nova Campinas, Campinas - SP

contato@buildingeng.com.br (19) 3251-6060

Empresa parceira 

21:20  
21/09/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO NICOLETTI BOIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 21:04 , sob o número 10481686220238260114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código eEltuGPK.



The image is a screenshot of a web browser. At the top, there is a digital clock showing '21:21:50' on 'Quinta-feira, 21 de setembro de 2023'. Below the clock is a navigation bar for 'BUILDING' with links for HOME, PORTFÓLIO, QUEM SOMOS, BLOG, CONTATO, and PORTAL DO CLIENTE. The main section is titled 'PORTFÓLIO' and features a grid of project cards. The cards are categorized by status: 'ENTREGUE' (Delivered) and 'APROVAÇÃO' (Approval). The projects shown include 'SKY GALLERIA COMERCIAL' (Delivered), several residential buildings (Delivered), and a site plan (Approval). A small satellite map is also visible. The browser's address bar shows 'buildingeng.com.br/portfolio/'.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA <sup>fls. 91</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 ARSUFI 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>15. 92</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



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo - Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Tabata Pegoraro e outro**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

Juíza de Direito: **Dra. Thais Migliorança Munhoz Poeta**

Vistos.

Trata-se de ação movida por **Tabata Pegoraro e outro** em face de **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro** requerendo a condenação das requeridas ao pagamento da quantia de R\$ 52.800,00.

Assim, considerando que a designação de sessão de conciliação está prevista no rito da Lei n.º 9.099/95, cabendo ao Juiz analisar a conveniência e adequação do referido ato, determino que os autos sejam encaminhados ao CEJUSC para a realização do ato.

Por conseguinte, cite-se e intime-se a parte ré, designando audiência de conciliação junto ao CEJUSC, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta n.º 01/2022, ficando as partes e advogados desde já **INTIMADOS** para que, no prazo de 10 dias, forneçam os seus **e-mails e contatos telefônicos**, informando o nome do preposto, quando existir. **TODAS** as informações deverão estar expressas na petição, **indicando o e-mail e telefone de cada participante da audiência INDIVIDUALMENTE (parte autora, parte requerida, preposto(s) e advogado(s))**, sob pena de impossibilitar a realização da audiência.

Na hipótese de a parte/preposto e o advogado utilizarem o mesmo endereço de *e-mail* para participação na videoconferência, **essa informação também deve estar expressa na mesma petição**. Na ausência das informações solicitadas, o processo **não** será encaminhado ao CEJUSC para designação de audiência. O *link* para participação e a data e hora da audiência serão enviados posteriormente pelo CEJUSC ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)).

Ficam as partes, ainda, cientes de que, para a realização da audiência de conciliação será devida remuneração ao conciliador **a ser custeada pelas partes, preferencialmente em frações iguais, nos termos da Resolução n.º 809/2019 do TJSP**. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução.

Ressalto que a remuneração não se enquadra nos conceitos de custas, taxas ou

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo - Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:

19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

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

despesas, isentados pelo art. 54 da Lei 9099/95, uma vez que o art. 169 do CPC prevê necessariamente o pagamento, sem qualquer distinção.

Ademais, como forma de valorizar os métodos adequados de resolução de conflitos, os quais estão em crescente demanda, a fim de garantir uma remuneração mínima aos auxiliares e à luz do § 5º do artigo 98 do CPC, que conferiu ao magistrado a possibilidade de concessão fracionada do benefício da justiça gratuita, fica desde já indeferido eventual pedido de isenção em relação à remuneração dos conciliadores junto ao CEJUSC.

Cite-se e intime-se.

Campinas, 19 de outubro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0878/2023, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação movida por Tabata Pegoraro e outro em face de Building Assessoria e Consult. Ltda e outro requerendo a condenação das requeridas ao pagamento da quantia de R\$ 52.800,00. Assim, considerando que a designação de sessão de conciliação está prevista no rito da Lei nº 9.099/95, cabendo ao Juiz analisar a conveniência e adequação do referido ato, determino que os autos sejam encaminhados ao CEJUSC para a realização do ato. Por conseguinte, cite-se e intime-se a parte ré, designando audiência de conciliação junto ao CEJUSC, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta nº 01/2022, ficando as partes e advogados desde já INTIMADOS para que, no prazo de 10 dias, forneçam os seus e-mails e contatos telefônicos, informando o nome do preposto, quando existir. TODAS as informações deverão estar expressas na petição, indicando o e-mail e telefone de cada participante da audiência INDIVIDUALMENTE (parte autora, parte requerida, preposto(s) e advogado(s)), sob pena de impossibilitar a realização da audiência. Na hipótese de a parte/preposto e o advogado utilizarem o mesmo endereço de e-mail para participação na videoconferência, essa informação também deve estar expressa na mesma petição. Na ausência das informações solicitadas, o processo será encaminhado ao CEJUSC para designação de audiência. O link para participação e a data e hora da audiência serão enviados posteriormente pelo CEJUSC (cejusc.campinas@tjsp.jus.br). Ficam as partes, ainda, cientes de que, para a realização da audiência de conciliação será devida remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes, preferencialmente em frações iguais, nos termos da Resolução nº 809/2019 do TJSP. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução. Ressalto que a remuneração não se enquadra nos conceitos de custas, taxas ou despesas, isentados pelo art. 54 da Lei 9099/95, uma vez que o art. 169 do CPC prevê necessariamente o pagamento, sem qualquer distinção. Ademais, como forma de valorizar os métodos adequados de resolução de conflitos, os quais estão em crescente demanda, a fim de garantir uma remuneração mínima aos auxiliares e à luz do § 5º do artigo 98 do CPC, que conferiu ao magistrado a possibilidade de concessão fracionada do benefício da justiça gratuita, fica desde já indeferido eventual pedido de isenção em relação à remuneração dos conciliadores junto ao CEJUSC. Cite-se e intime-se."

Campinas, 20 de outubro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0878/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/10/2023. Considera-se a data de publicação em 24/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação movida por Tabata Pegoraro e outro em face de Building Assessoria e Consult. Ltda e outro requerendo a condenação das requeridas ao pagamento da quantia de R\$ 52.800,00. Assim, considerando que a designação de sessão de conciliação está prevista no rito da Lei n.º 9.099/95, cabendo ao Juiz analisar a conveniência e adequação do referido ato, determino que os autos sejam encaminhados ao CEJUSC para a realização do ato. Por conseguinte, cite-se e intime-se a parte ré, designando audiência de conciliação junto ao CEJUSC, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta nº 01/2022, ficando as partes e advogados desde já INTIMADOS para que, no prazo de 10 dias, forneçam os seus e-mails e contatos telefônicos, informando o nome do preposto, quando existir. TODAS as informações deverão estar expressas na petição, indicando o e-mail e telefone de cada participante da audiência INDIVIDUALMENTE (parte autora, parte requerida, preposto(s) e advogado(s), sob pena de impossibilitar a realização da audiência. Na hipótese de a parte/preposto e o advogado utilizarem o mesmo endereço de e-mail para participação na videoconferência, essa informação também deve estar expressa na mesma petição. Na ausência das informações solicitadas, o processo será encaminhado ao CEJUSC para designação de audiência. O link para participação e a data e hora da audiência serão enviados posteriormente pelo CEJUSC ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)). Ficam as partes, ainda, cientes de que, para a realização da audiência de conciliação será devida remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes, preferencialmente em frações iguais, nos termos da Resolução nº 809/2019 do TJSP. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução. Ressalto que a remuneração não se enquadra nos conceitos de custas, taxas ou despesas, isentados pelo art. 54 da Lei 9099/95, uma vez que o art. 169 do CPC prevê necessariamente o pagamento, sem qualquer distinção. Ademais, como forma de valorizar os métodos adequados de resolução de conflitos, os quais estão em crescente demanda, a fim de garantir uma remuneração mínima aos auxiliares e à luz do § 5º do artigo 98 do CPC, que conferiu ao magistrado a possibilidade de concessão fracionada do benefício da justiça gratuita, fica desde já indeferido eventual pedido de isenção em relação à remuneração dos conciliadores junto ao CEJUSC. Cite-se e intime-se."

Campinas, 23 de outubro de 2023.

**À 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO**

**Autos nº:** 1048168-62.2023.8.26.0114

**EDUARDO ALVES LEITE** e **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, já qualificados nos autos do processo em epigrafe, que move em face de **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** e **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**, vêm, por seus advogados que está subscrevem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar ao despacho de fls. 93 e 94, nos termos a seguir expostos:

**Autor - EDUARDO ALVES LEITE**

[duleitebr@gmail.com](mailto:duleitebr@gmail.com)

19-99172-3377

**Autora - TABATA PEGORARO SANTARELLI**

[tabatasantarelli@gmail.com](mailto:tabatasantarelli@gmail.com)

19-99286-7931

**Advogado - BRUNO NICOLETI BOIAGO**

[bruno@reisnicoleti.com.br](mailto:bruno@reisnicoleti.com.br)

19-98278-2827

**Advogada - ALINE REIS FAGUNDES**

[aline@reisnicoleti.com.br](mailto:aline@reisnicoleti.com.br)

19-99622-9970

Termos que,  
Pede deferimento.

Campinas, 29 de outubro de 2023.



**BRUNO NICOLETI BOIAGO**

OAB/SP 388.054



**ALINE REIS FAGUNDES**

OAB/SP 262.567



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300 - Campinas-SP - CEP 13089-530 - Horário de

Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min Telefone: (19) 2101-3268

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

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários 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 fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** para os termos da ação que tramita neste juízo. O conteúdo integral do processo pode ser visto no portal [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) utilizando o número do processo e SENHA que acompanha esta carta. **FICA INTIMADO(A), também, para fornecer seu e-mail e telefone para participar de audiência virtual. Caso tenha advogado, ele deverá encaminhar os dados por peticionamento eletrônico. Caso não tenha advogado, os dados devem ser informados para o seguinte e-mail institucional [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), no prazo de 10 (dez) dias.** O jurisdicionado sem advogado constituído poderá se manifestar pelo e-mail [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), s e m p r e informando o número do processo, seu nome completo e telefone para contato.

**O link para participação na audiência será enviado posteriormente pelo CEJUSC Campinas ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)). O recebimento do e-mail com o link será considerado intimação válida, então anote o dia e horário para não esquecer, pois sua ausência resultará nas seguintes consequências:**

**Ausência do Requerente EXTINÇÃO do processo e MULTA (Art. 51, I da Lei 9099/95).**

**Ausência do Requerido REVELIA (Art. 20 da Lei 9099/95);**

Fica Vossa Senhoria ciente de que, para a realização da audiência de conciliação será devida **remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes**, preferencialmente em frações iguais, nos termos da *Resolução nº 809/2019 do TJSP*. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução.

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Para audiência virtual: estar com equipamento pronto (smartphone ou computador com áudio e vídeo) e com RG e CPF em mãos, com 15 minutos de antecedência. **2-** Desnecessária a presença de testemunhas nesta primeira audiência. **3-** Não tendo advogado, os documentos, links e pedidos deverão ser encaminhados para o e-mail do cartório: [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br). **4.** Nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95). **Deixando de comparecer a qualquer das audiências, Vossa Senhoria será considerado REVEL, reputando-se verdadeiros os fatos alegados pelo(a) requerente na petição inicial.**

**ADVERTÊNCIA PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá comparecer à audiência acima designada, seu representante legal, portando CPF, RG, contrato social ou estatuto, ata e carta de preposição e poderá estar acompanhada(o) de advogado. A irregularidade nestes documentos poderá resultar no reconhecimento dos efeitos da revelia (presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor), salvo se o contrário resultar da convicção do juiz. Tratando-se de relação de consumo, fica a(o) ré(u), ainda, advertida(o) de que, nos termos do art. 6º, VIII da Lei 8079/90 poderá ocorrer inversão do ônus da prova. Advirto que as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo deverão ser comunicadas pelas partes ao juízo, considerando-se válidas as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência de comunicação (art. 19, § 2º, da Lei nº 9.099/1995).

**Fica advertido ainda** o requerido que nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95).

**ROTEIRO:**

1. Será designada audiência de conciliação, a ser conduzida por um conciliador.
2. Havendo acordo, ele será redigido no ato e depois homologado pelo juiz.
3. Não havendo acordo, constará da ata de audiência de conciliação a intimação do réu para apresentar contestação em 15 dias OU para aguardar deliberação do Juiz
4. Em qualquer caso, se o juiz entender que há necessidade de produção de provas, será designada audiência de instrução e julgamento, que será telepresencial (por videoconferência) com utilização do aplicativo TEAMS. O link para ingressar na audiência será enviado aos mesmos e-mails das partes e advogados anteriormente informados para a audiência de conciliação. Caso tenham interesse no depoimento de testemunhas, as partes devem indicar no processo o nome completo, endereço, e-mails e telefones para possibilitar a intimação e envio do link de ingresso pelo menos 10 dias antes da audiência. Na ausência de indicação no prazo, o processo será julgado sem os depoimentos.
5. **Demais orientações, inclusive sobre eventuais custas judiciais, devem ser consultadas no processo em ato ordinatório lançado logo após a inicial e documentos, com a senha informada.**

**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, 07 de novembro de 2023. Denise Andrea Lubk - Gestora Equipe de Cumprimento.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300 - Campinas-SP - CEP 13089-530 - Horário de

Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min Telefone: (19) 2101-3268

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

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
 Destinatário:  
 Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Nova Campinas  
 Campinas-SP  
 CEP 13092-108

Pela presente, comunico que fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** para os termos da ação que tramita neste juízo. O conteúdo integral do processo pode ser visto no portal [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) utilizando o número do processo e SENHA que acompanha esta carta. **FICA INTIMADO(A), também, para fornecer seu e-mail e telefone para participar de audiência virtual. Caso tenha advogado, ele deverá encaminhar os dados por petição eletrônica. Caso não tenha advogado, os dados devem ser informados para o seguinte e-mail institucional [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), no prazo de 10 (dez) dias.** O jurisdicionado sem advogado constituído poderá se manifestar pelo e-mail [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), s e m p r e informando o número do processo, seu nome completo e telefone para contato.

**O link para participação na audiência será enviado posteriormente pelo CEJUSC Campinas ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)). O recebimento do e-mail com o link será considerado intimação válida, então anote o dia e horário para não esquecer, pois sua ausência resultará nas seguintes consequências:**

**Ausência do Requerente EXTINÇÃO do processo e MULTA (Art. 51, I da Lei 9099/95).**

**Ausência do Requerido REVELIA (Art. 20 da Lei 9099/95);**

Fica Vossa Senhoria ciente de que, para a realização da audiência de conciliação será devida **remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes**, preferencialmente em frações iguais, nos termos da *Resolução nº 809/2019 do TJSP*. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução.

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Para audiência virtual: estar com equipamento pronto (smartphone ou computador com áudio e vídeo) e com RG e CPF em mãos, com 15 minutos de antecedência. **2-** Desnecessária a presença de testemunhas nesta primeira audiência. **3-** Não tendo advogado, os documentos, links e pedidos deverão ser encaminhados para o e-mail do cartório: [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br). **4.** Nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95). **Deixando de comparecer a qualquer das audiências, Vossa Senhoria será considerado REVEL, reputando-se verdadeiros os fatos alegados pelo(a) requerente na petição inicial.**

**ADVERTÊNCIA PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá comparecer à audiência acima designada, seu representante legal, portando CPF, RG, contrato social ou estatuto, ata e carta de preposição e poderá estar acompanhada(o) de advogado. A irregularidade nestes documentos poderá resultar no reconhecimento dos efeitos da revelia (presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor), salvo se o contrário resultar da convicção do juiz. Tratando-se de relação de consumo, fica a(o) ré(u), ainda, advertida(o) de que, nos termos do art. 6º, VIII da Lei 8079/90 poderá ocorrer inversão do ônus da prova. Advirto que as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo deverão ser comunicadas pelas partes ao juízo, considerando-se válidas as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência de comunicação (art. 19, § 2º, da Lei nº 9.099/1995).

**Fica advertido ainda** o requerido que nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95).

**ROTEIRO:**

1. Será designada audiência de conciliação, a ser conduzida por um conciliador.
2. Havendo acordo, ele será redigido no ato e depois homologado pelo juiz.
3. Não havendo acordo, constará da ata de audiência de conciliação a intimação do réu para apresentar contestação em 15 dias OU para aguardar deliberação do Juiz
4. Em qualquer caso, se o juiz entender que há necessidade de produção de provas, será designada audiência de instrução e julgamento, que será telepresencial (por videoconferência) com utilização do aplicativo TEAMS. O link para ingressar na audiência será enviado aos mesmos e-mails das partes e advogados anteriormente informados para a audiência de conciliação. Caso tenham interesse no depoimento de testemunhas, as partes devem indicar no processo o nome completo, endereço, e-mails e telefones para possibilitar a intimação e envio do link de ingresso pelo menos 10 dias antes da audiência. Na ausência de indicação no prazo, o processo será julgado sem os depoimentos.
5. **Demais orientações, inclusive sobre eventuais custas judiciais, devem ser consultadas no processo em ato ordinatório lançado logo após a inicial e documentos, com a senha informada.**

**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 petição eletrônica. Campinas, 07 de novembro de 2023. Denise Andrea Lubk - Gestora Equipe de Cumprimento.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Tabata Pegoraro**  
 Executado: **Nome da Parte Passiva Selecionada << Informação indisponível >>**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743215BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Selecionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743215BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Seleccionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Building Assessoria e Consult. Ltda**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743215BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Eduardo Alves Leite**  
 Executado: **Nome da Parte Passiva Selecionada << Informação indisponível >>**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743215BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Tabata Pegoraro**  
 Executado: **Nome da Parte Passiva Selecionada << Informação indisponível >>**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743250BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Selecionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743250BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Seleccionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Building Assessoria e Consult. Ltda**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743250BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

1ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone:  
19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
Exequente: **Eduardo Alves Leite**  
Executado: **Nome da Parte Passiva Selecionada << Informação indisponível >>**

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV623743250BR**. Nada Mais. Campinas, 08 de novembro de 2023.



CARMO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

Building Assessoria e Consult. Ltda

Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, -, Nova  
Cam pinas

Cam pinas, SP

13092-108

AR623743215JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

13 NOV 2023

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*José da P. P. Coutinho*

DATA DE ENTREGA

13/11/23

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

28.463431.05

*[Handwritten signature]*  
CORREIOS



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

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

**13 NOV 2023**

**BV**

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

**... DAS CHACAS SILVA**  
**... CORREIOS**

**DESTINATÁRIO**

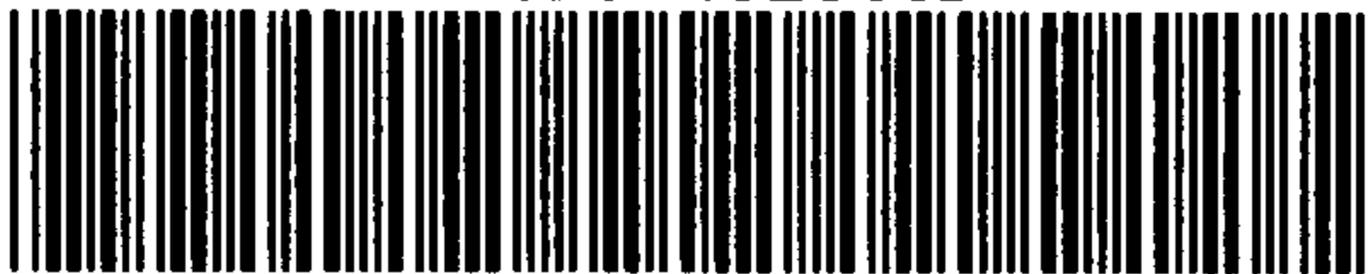
Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, -, Nova  
Campinas

Campinas, SP

13092-108

AR623743250JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*Caio de P. Coutinho*

**DATA DE ENTREGA**

13/11/23

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**

12846363705

**EXECELENTÍSSIMO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS,  
ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47 e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, ambas com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, na cidade de Campinas/SP, neste ato, representada conforme contratos sociais, nos autos processo que lhe move **EDUARDO ALVES LEITE**, requer a habilitação destas Requeridas nos autos, juntando para tanto os documentos de representação processual.

Ainda, informa que a contestação será apresentada dentro do prazo estabelecido na carta, ou seja, 15 (quinze) da audiência de conciliação – a ser designada, ou conforme deliberação do juiz, informando-se para tanto os dados para cadastro e recebimento do link:

E-mail: [thais.pizzol@limajr.com.br](mailto:thais.pizzol@limajr.com.br)

Celular: (19) 9.9994-9827

Por fim, requer que todas as intimações por meio de diário oficial sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **João Carlos de Lima Junior**, inscrito nos quadros da OAB/ SP sob o nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

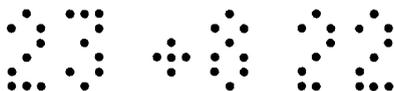
Campinas, 30 de novembro de 2023.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**  
 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico



ETIQUETA PROTOCOLO

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

**247**

**CAPA DO REQUERIMENTO**



CONTROLE INTERNET  
**031409599-3**

**DADOS CADASTRAIS**

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

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

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

CARIMBO PROTOCOLO <b>JUCESP</b> <b>E.R 247 - ACIC</b> <b>CAMPINAS</b> ★ 23 AGO 2022 ★ <b>PROTOCOLO</b>	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO  0205(152497)	CARIMBO ANÁLISE <b>JUCESP</b> <b>ACIC - CAMPINAS</b> <b>DEFERIDO</b> 23 AGO 2022 Douglas Machado Antunes Assessor Técnico do Registro Público RG: 25.396.586-2
---	--	---

**ANEXOS:**

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

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

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
 ECONÔMICO - JUCESP

**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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62-2023-0000266-0114 e código bdOrMOXO.

0300  
22 0 00  
41

BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
COMARCA DE SÃO PAULO  
JULGAMENTO ORAL

660.345

SEM VALOR ORDEM DE CERTIDÃO

Visto:  
 Cominado:  
 RG nº 25.596.583-2

JUL 2023

23 02 22



**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**CNPJ: 05.394.993/0001-47**

**NIRE: 35.217.571.734**

**8ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

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

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

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

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

ESP  
 - ACIC  
 MINAS  
 2022 ★  
 COLO

Visto:  
 Conferido:  
 R.G. n° 25.596.583-2

JUCESP

23 + 02 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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código bd0M0xO

JUCESP  
 23 + 02  
 14

Visto:  
 Conferido.  
 RG n° 25.596.588-2

**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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código bdOrMOxO

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,

JULIO  
 JUNIOR  
 14

Visto.  
 Conferido:  
 RG. n° 25.596.583-2

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

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

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

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

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

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

### EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

JULIO  
2023

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

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

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

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

### CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

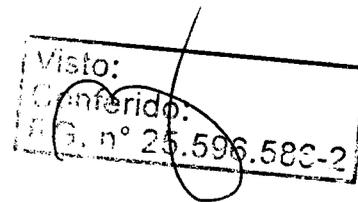
**Cláusula 10ª** – Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

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

### DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

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

JUL 2023  
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 2023  
23 + 0 22  
14

Visto:  
Conferido:  
RG nº 25.596.589-2

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

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

### FORO

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

### DELIBERAÇÕES

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

### DESEMPEDIMENTO CRIMINAL

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

JUCESP  
23 08 2022  
14

Visto:  
Conferido:  
RC. nº 25.596.583-2

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

Campinas, 21 de agosto de 2022

*Roberto Arianí 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  
AL  
R  
E  
C  
E  
R  
T  
I  
F  
I  
C  
A  
D  
O



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



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



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



## Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ



**PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ**

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

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPN2294134726

**01. IDENTIFICAÇÃO**

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

**02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO**

<p>RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO</p> <p><b>Quadro de Sócios e Administradores - QSA</b></p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Visto: Conferido: RG. nº 25.596.583-2</p> </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">Número de Controle: SP10351441 - 05394993000147</p>
---

**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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código bdOrMOxO.


**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.



**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	<b>PESSOA FÍSICA</b>	
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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código bdOMOXO.


**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.	


**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 dispensada essa formalidade quando houver disposição diversa no contrato social. Código Civil, art. 1.074, 1º. Indicar cláusula permissiva.
23.8	Observar as regras legais para redução de capital. Código Civil, art. 1.082, I c/c art. 1.083. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.9	A ata de aprovação da redução do capital, em caso de ser excessivo ao objeto, somente poderá ser arquivada, após o transcurso do prazo de noventa dias. Notas: I. É dispensada a apresentação da publicação quando o instrumento a ser arquivado consignar os nomes, respectivas datas e folhas dos jornais em que foram efetuadas as publicações. II. É dispensada a publicação da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Código Civil, art. 1.082, II c/c art. 1.084. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.10	Corrigir o capital social, pois, só poderá ser aumentado se estiverem totalmente integralizadas as quotas, devendo essa situação ser declarada na alteração contratual. Código Civil, art. 1.081. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2, seção IV, capítulo II.
23.11	Observar as disposições legais para a exclusão de sócios


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

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

 CONTROLE INTERNET  
 031409599-3


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



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

CONTROLE INTERNET  
031409599-3



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

---



---



---



---



---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código bdOrMOxO

## PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

**OUTORGANTE: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 01, Cidade de Campinas/SP;

### 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, **Dra. Julia Favaro Romão**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 491.799, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, especialmente para atuar na Ação de Indenização Decorrentes de Inadimplemento Contratual, em tramite perante na 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo, sob o processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114, 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, 23 de novembro de 2023.

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA

ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839

Dados: 2023.11.24 10:25:59 -03'00'

---

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz



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

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

ETIQUETA PROTOCOLO

**JUCESP PROTOCOLO  
0.057.178/18-5**



**CAPA DO REQUERIMENTO**

240110

CONTROLE INTERNET  
022551860-1



**DADOS CADASTRAIS**

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

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

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

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

**ANEXOS:**

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: 130921080000000000  
SECRETARIA GERAL  
3523079953-1

**JUCESP**

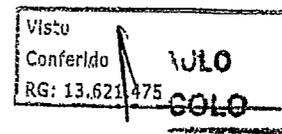
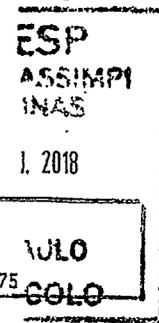
DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

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 10.488.82.2023 e o número WCAS23706573350. Documento assinado digitalmente em 23/01/2018 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Documento 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 10.488.82.2023 e o número WCAS23706573350. Documento assinado digitalmente em 23/01/2018 às 16:31, sob o número WCAS23706573350.

JUL 2018

05

24 01 18



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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCA-S23706573350 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 40UjGNIY

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:

Tomada A

JUL 30

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

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

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

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

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

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

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

JUL 2023

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

Assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 40UjGNIY

JUL 23

08

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.47	

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

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

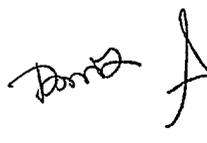
**Parágrafo Terceiro** – A retirada mensal a título de “pro-labore” dos administradores será determinada pela Reunião de Sócios, de acordo com as possibilidades econômico-financeiras da sociedade, e deverá ser lançada à conta de despesas gerais.

#### CAPÍTULO “IV” DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

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

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

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




JUL 2023  
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;

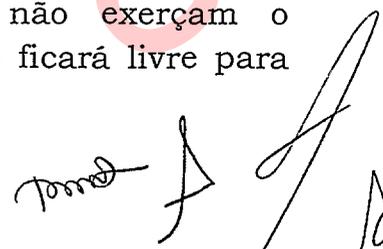
**Parágrafo Terceiro** – Torna-se dispensável a realização da assembléia quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela seria deliberada.

**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 2023

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.

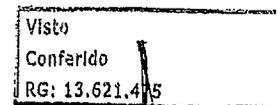
**Parágrafo Primeiro** – Após as deduções legais, os lucros líquidos apurados terão a aplicação que for determinada por deliberação de 2/3 dos sócios quotistas, respeitando-se sempre a proporcionalidade da participação de cada um no capital social.

**Parágrafo Segundo** – Os prejuízos apurados serão suportados por todos os sócios quotistas, responsáveis em aportar os recursos necessários à

JUL 2023

05

24:01:10



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

## CAPÍTULO "VIII" DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

JULGADO  
DE  
CIVIL

Visto  
Conferido  
RG: 13.621.475

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

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

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

Campinas, 09 de novembro de 2017.

Sócios:

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

*[Handwritten Signature]*  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

TESTEMUNHAS

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

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

ADVOGADA

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

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUICESP  
NIRE D. JUIZ DE  
FLÁVIA R. BRITTO DE OLIVEIRA  
SECRETARIA GERAL

3523079953-1



SEM  
PRESEÇA  
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 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 40UjGNIY.

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. 148



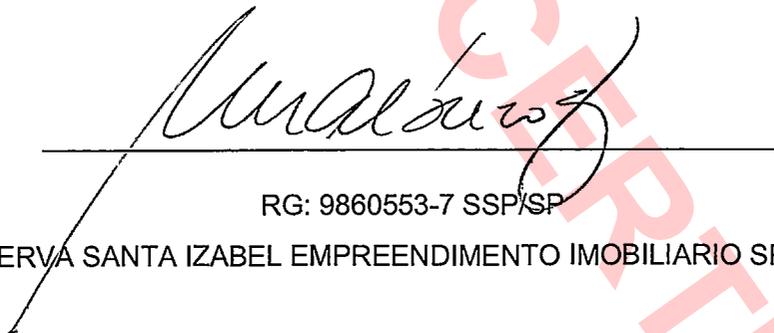
## Declaração

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.



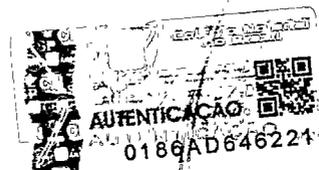
RG: 9860553-7 SSP/SP

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA



JUL 14 2023

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 2023

14

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

**DURAÇÃO**

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

**CAPITAL SOCIAL**

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

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

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

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

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



JUL 20

14

**GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

JUL 14 2013

14

2013



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

**EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO**

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

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

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

**CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS**

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

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

JULIO

14

201111



**DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE**

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

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

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

**ALTERAÇÕES**

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

**DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:31, sob o número WCAS23706573350 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 40UjGNIY

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.”

JUCESP

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

RG nº 17.566.138 SSP/SP

*Sandra Aparecida Degrecci*  
 Sandra Aparecida Degrecci

RG nº 10.948.169-0 SSP/SP



SEM FORTALEÇA

DIRETORIA

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 de Comércio - DNRC  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

fls. 157

**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 Campinas		CEP 13092-108		
MUNICÍPIO Campinas				UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão	TIPO DE INTEGRANTE PJ - Registro na Junta Comercial		USO DA FIRMA Não			
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 19.000,00 - DEZENOVE MIL REAIS						
CARGOS Sócio (entrada) Início do Mandato: Término do Mandato:						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
NOME DO INTEGRANTE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ						IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39	
NACIONALIDADE Brasileira	RG/RNE 9860553	DIGITO 7	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/08/2014	ORGÃO EMISSOR JUCESP	UF SP	CNPJ Sem C.N.P.J.	
LOGRADOURO (rua, av, etc) Alameda das Palmeiras						NÚMERO 919	
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO Sítios de Recreio Gramado				CEP 13101-676	
MUNICIPIO Campinas					UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA Sim - Isoladamente		
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 1.000,00 - UM MIL REAIS							
CARGOS							
Sócio (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Representante (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Administrador (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
REPRESENTADOS 3521757173-4 (BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA)							
DADOS COMPLEMENTARES							



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

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

ETIQUETA PROTOCOLO



**JUCESP PROTOCOLO**  
**2.218.796/17-0**



**CAPA DO REQUERIMENTO**

CONTROLE INTERNET  
 022328958-2



**DAOS CADASTRAIS**

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

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

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

CARIMBO PROTOCOLO <b>JUCESP</b> ER 190 - ASSIMPI CAMPINAS  11 DEZ. 2017  SÃO PAULO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE <b>JUCESP</b> ASSIMPI - CAMPINAS <b>EXIGÊNCIA</b>  12 DEZ. 2017  José Darkiman Trigo Assessor Técnico do Registro Público RG 13.621.475
--	----------------------	--

**ANEXOS:** EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

<input type="checkbox"/> DBE	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais
<input type="checkbox"/> Procuração	<input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/> Alvará Judicial	<input type="checkbox"/> Jornal
<input type="checkbox"/> Formal de Partilha	<input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação
<input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> Certidão
<input type="checkbox"/> Outros	

**OBSERVAÇÕES:**

**ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO**

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 10.880.688/2017. Para mais informações, entre em contato com o DREI pelo telefone 4003-1146 ou pelo e-mail drc@dj.tjsp.jus.br. O processo foi publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12/12/2017 às 16:31, sob o número WCAS23706573350.

# 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 IMOBILIARIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Cidade de Campinas/SP;

### 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, **Dra. Julia Favaro Romão**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 491.799, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, especialmente para atuar na Ação de Indenização Decorrentes de Inadimplemento Contratual, em tramite perante na 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo, sob o processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114, 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, 23 de novembro de 2023.

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839  
Dados: 2023.11.24 10:17:58 -03'00'

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

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

**Á 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO**

**Autos nº:** 1048168-62.2023.8.26.0114

**EDUARDO ALVES LEITE** e **TABATA PEGORARO SANTARELLI**, já qualificados nos autos do processo em epigrafe, que move em face de **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** e **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**, vêm, por seus advogados que está subscrevem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer que o link para participação da audiência seja enviado também ao e-mail: [reisnicoleti@gmail.com](mailto:reisnicoleti@gmail.com) além dos já informados anteriormente.

Aproveito também a oportunidade para saber se já existe a data que ocorrerá a audiência.

Termos que,  
Pede deferimento.

Campinas, 20 de fevereiro de 2024.



**BRUNO NICOLETI BOIAGO**  
OAB/SP 388.054



**ALINE REIS FAGUNDES**  
OAB/SP 262.567


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

COMARCA DE CAMPINAS - FORO DE CAMPINAS - 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
 UNIDADE PROCESSAMENTO JUDICIAL DO 1º AO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
 AV FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, sala 02, Jardim Santana – CEP  
 13088-901, Fone: (19) 2101-3268 e 2101-3269, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00 as 17h00**

**Audiência**
**MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO DE AUDIÊNCIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **114.2024/027705-8**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Campinas da Comarca de Campinas, Dr(a). Thais Miglioranza Munhoz Poeta, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos acima mencionados,

**INTIME Requerido: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 29521227000164, com endereço à Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Nova Campinas, CEP 13092-108, Campinas - SP, na pessoa de seu Representante

**para fornecer diretamente ao Oficial de Justiça seu e-mail e telefone para participar de audiência virtual.**

Caso tenha advogado, ele deverá encaminhar os dados por peticionamento eletrônico. **Caso não tenha advogado, os dados devem ser informados para o seguinte e-mail institucional [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), no prazo de 10 (dez) dias.** O jurisdicionado sem advogado constituído poderá se manifestar pelo e-mail [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), s e m p r e informando o número do processo, seu nome completo e telefone para contato.

**O link para participação na audiência será enviado posteriormente pelo CEJUSC Campinas ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)). O recebimento do e-mail com o link será considerado intimação válida**, então anote o dia e horário para não esquecer, pois sua ausência resultará nas seguintes consequências:

**Ausência do Requerente EXTINÇÃO do processo e MULTA (Art. 51, I da Lei 9099/95).**

**Ausência do Requerido REVELIA (Art. 20 da Lei 9099/95);**

*Ficam as partes, ainda, cientes de que, para a realização da audiência de conciliação será devida remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes, preferencialmente em frações iguais, nos termos da Resolução nº 809/2019 do TJSP. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução.*

**ADVERTÊNCIAS:** 1- Para audiência virtual: estar com equipamento pronto (smartphone ou computador com áudio e vídeo) e com RG e CPF em mãos, com 15 minutos de antecedência. 2- Desnecessária a presença de testemunhas nesta primeira audiência. 3- Não tendo advogado, os documentos, links e pedidos deverão ser encaminhados para o e-mail do cartório: [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br). 4. Nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95). **Deixando de comparecer a qualquer das audiências, Vossa Senhoria será considerado REVEL, reputando-se verdadeiros os fatos alegados pelo(a) requerente na petição inicial.**

**ADVERTÊNCIA PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá comparecer à audiência acima designada, seu representante legal, portando CPF, RG, contrato social ou estatuto, ata e carta de preposição e poderá estar acompanhada(o) de advogado. A irregularidade nestes documentos poderá resultar no reconhecimento dos efeitos da revelia (presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor), salvo se o contrário resultar da convicção do juiz. Tratando-se de relação de consumo, fica a(o) ré(u), ainda, advertida(o) de que, nos termos do art.

11048168-62.2023.8.26.0114



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS - FORO DE CAMPINAS - 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
UNIDADE PROCESSAMENTO JUDICIAL DO 1º AO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
AV FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, sala 02, Jardim Santana – CEP  
13088-901, Fone: (19) 2101-3268 e 2101-3269, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00 as 17h00**

6º, VIII da Lei 8079/90 poderá ocorrer inversão do ônus da prova. Advirto que as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo deverão ser comunicadas pelas partes ao juízo, considerando-se válidas as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência de comunicação (art. 19, § 2º, da Lei nº 9.099/1995).

**Fica advertido ainda** o requerido que nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95).

### ROTEIRO:

Será designada audiência de conciliação, a ser conduzida por um conciliador.

Havendo acordo, ele será redigido no ato e depois homologado pelo juiz.

Não havendo acordo, constará da ata de audiência de conciliação a intimação do réu para apresentar contestação em 15 dias OU para aguardar deliberação do Juiz

Em qualquer caso, se o juiz entender que há necessidade de produção de provas, será designada audiência de instrução e julgamento, que será telepresencial (por videoconferência) com utilização do aplicativo TEAMS. O link para ingressar na audiência será enviado aos mesmos e-mails das partes e advogados anteriormente informados para a audiência de conciliação. Caso tenham interesse no depoimento de testemunhas, as partes devem indicar no processo o nome completo, endereço, e-mails e telefones para possibilitar a intimação e envio do link de ingresso pelo menos 10 dias antes da audiência. Na ausência de indicação no prazo, o processo será julgado sem os depoimentos.

**Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha. Senha de acesso da pessoa selecionada ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

O jurisdicionado que não possui advogado, deverá manifestar-se pelo e-mail [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), sempre informando o número do processo, seu nome completo e telefone para contato. **No primeiro e-mail enviado para esta unidade, encaminhar cópia do RG e CPF ou CNH, juntamente com a manifestação.** Advogados devem peticionar eletronicamente. Comparecimento pessoal somente no horário das 13:00 às 17:00 horas, sempre portando documento original com foto e número do processo. Nos prédios dos fóruns não é permitida a entrada de bermuda, shorts, camiseta regata e boné.

**CUMPRE-SE** na forma e sob as penas da lei. Campinas, 27 de março de 2024. Natália Lopes Reato, Coordenador.

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

*Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”. **Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331. **Art. 212, do CPC:** Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas. § 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#). **Artigo 5º, inciso XI, da CF:** a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;*

\*11420240277058\*

21048168-62.2023.8.26.0114

**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificadas, neste ato, representadas conforme contratos sociais, nos autos processo que lhe movem **EDUARDO ALVES LEITE e TABATA PEGORARO**, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, informar que já foi informado e-mail para envio de link de acesso à audiência que será designada, bem como reiterar que a contestação será apresentada dentro do prazo estabelecido na carta, ou seja, 15 (quinze) dias a contar da audiência de conciliação – a ser designada, ou conforme deliberação do juiz.

Por fim, requer que todas as intimações por meio de diário oficial sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **João Carlos de Lima Junior**, inscrito nos quadros da OAB/ SP sob o nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Campinas, 25 de abril de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

214



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

COMARCA DE CAMPINAS - FORO DE CAMPINAS - 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
 UNIDADE PROCESSAMENTO JUDICIAL DO 1º AO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
 AV FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, sala 02, Jardim Santana - CEP  
 13088-901, Fone: (19) 2101-3268 e 2101-3269, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00 as 17h00**

**Audiência**

**MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO DE AUDIÊNCIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **114.2024/027705-8**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Campinas da Comarca de Campinas, Dr(a). Thais Miglioranza Munhoz Poeta, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos acima mencionados,

**INTIME Requerido: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 29521227000164, com endereço à Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Nova Campinas, CEP 13092-108, Campinas - SP, na pessoa de seu Representante

**para fornecer diretamente ao Oficial de Justiça seu e-mail e telefone para participar de audiência virtual.**

Caso tenha advogado, ele deverá encaminhar os dados por petição eletrônica. **Caso não tenha advogado, os dados devem ser informados para o seguinte e-mail institucional [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), no prazo de 10 (dez) dias.** O jurisdicionado sem advogado constituído poderá se manifestar pelo e-mail [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br), sempre informando o número do processo, seu nome completo e telefone para contato.

**O link para participação na audiência será enviado posteriormente pelo CEJUSC Campinas ([cejusc.campinas@tjsp.jus.br](mailto:cejusc.campinas@tjsp.jus.br)).** O recebimento do e-mail com o link será considerado intimação válida, então anote o dia e horário para não esquecer, pois sua ausência resultará nas seguintes consequências:

**Ausência do Requerente EXTINÇÃO do processo e MULTA (Art. 51, I da Lei 9099/95).**

**Ausência do Requerido REVELIA (Art. 20 da Lei 9099/95);**

*Ficam as partes, ainda, cientes de que, para a realização da audiência de conciliação será devida remuneração ao conciliador a ser custeada pelas partes, preferencialmente em frações iguais, nos termos da Resolução nº 809/2019 do TJSP. Assim, o CEJUSC encaminhará por e-mail às partes, além do link da audiência, o valor da remuneração, observando-se a Tabela de Remuneração disponibilizada com a Resolução.*

**ADVERTÊNCIAS:** 1- Para audiência virtual: estar com equipamento pronto (smartphone ou computador com áudio e vídeo) e com RG e CPF em mãos, com 15 minutos de antecedência. 2- Desnecessária a presença de testemunhas nesta primeira audiência. 3- Não tendo advogado, os documentos, links e pedidos deverão ser encaminhados para o e-mail do cartório: [upj1a3jec@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3jec@tjsp.jus.br). 4. Nas ações de valor superior a 20 salários mínimos, a assistência por advogado é obrigatória (art. 9º da Lei 9099/95). **Deixando de comparecer a qualquer das audiências, Vossa Senhoria será considerado REVEL, reputando-se verdadeiros os fatos alegados pelo(a) requerente na petição inicial.**

**ADVERTÊNCIA PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá comparecer à audiência acima designada, seu representante legal, portando CPF, RG, contrato social ou estatuto, ata e carta de preposição e poderá estar acompanhada(o) de advogado. A irregularidade nestes documentos poderá resultar no reconhecimento dos efeitos da revelia (presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor), salvo se o contrário resultar da convicção do juiz. Tratando-se de relação de consumo, fica a(o) ré(u), ainda, advertida(o) de que, nos termos do art.

11048168-62.2023.8.26.0114

CPF: 530.850.518-88  
 Pedro Ernesto Barbieri Medlin

19 98110-0680  
 pedrobarbieri@judicantia.com.br

Este documento contém informações sigilosas. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SxPWZFT3. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SxPWZFT3.

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
 Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Andre Augusto Pereira (23795)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 114.2024/027705-8 dirigi-me ao endereço Rua Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440 – Nova Campinas-SP e procedi a intimação de Reserva Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários Ltda, na pessoa de Pedro Enzo Barbieri Vechin, no dia 19/04/2024, o qual assinou o mandado e ciente ficou de seu inteiro teor.

CPF 534 850 518 88

E-mail Pedro tabela pedrovechin@building.com.br

(19) 98110 0680

O referido é verdade e dou fé.

Campinas, 30 de abril de 2024.

Número de Cotas: 01 Justiça Gratuita

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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°: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que envio os autos ao CEJUSC. Nada Mais. Campinas, 11 de julho 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**  
**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
 Cidade Judiciária de Campinas  
 CEP 13089-530, Campinas - SP



**ATO ORDINATÓRIO – AUDIÊNCIA JEC VIRTUAL DESIGNADA**

Processo Digital n°: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA JEC VIRTUAL DE CONCILIAÇÃO PELO**  
**CEJUSC-CAMPINAS**

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

Foi designada **Audiência Virtual, de Tentativa de Conciliação para o dia 24/07/2024 às 09:15h no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania do Foro de Campinas, Sala 2 - 218.** Certifico, ainda, que o link de acesso a sala virtual foi encaminhado aos e-mails informados nas petições de fls. 97, 110/111 e 168. **OBSERVAMOS QUE O LINK DA AUDIÊNCIA TAMBÉM CONSTA AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.**

Observamos que, antes da audiência: A) os equipamentos de acesso à videoconferência (computador ou smartphone) deverão estar previamente testados em sua câmera, áudio e chat da reunião (balão de conversa no canto superior do celular ou na parte central da tela do computador; B) os participantes devem estar localizados em local de acesso a Wi-Fi de qualidade, sem o qual ela não poderá ser realizada e C) caso haja necessidade, emitiremos uma declaração de comparecimento para o empregador, quanto ao horário da audiência, após sua realização.

No momento da audiência: 1) estejam em mãos com um documento oficial de identificação como RG, Carteira de Habilitação ou ainda, carteira da OAB; 2) esteja adequadamente trajado; 3) considerando que a audiência tem cerca de 30 minutos, não são tolerados atrasos, portando prepare-se com antecedência. Acesse o link da audiência no mínimo 10 minutos antes do horário marcado para testar os equipamentos; 4) escolha um ambiente isento de barulhos e ruídos; feche a porta e avise as demais pessoas para não ser interrompido e, se possível, permaneça sozinho no cômodo durante a sessão 5) mantenha a câmera sempre ligada; 6) Não será admitido o ingresso à audiência após o horário previamente agendado e 7) Não recebemos ligações telefônicas durante a audiência, pois o link de acesso é suficiente para o acesso, dependendo o restante dos equipamentos dos participantes.

**Na ata de audiência não serão permitidas manifestações ou requerimentos, os quais deverão ser dirigidos ao Juízo. A ata da audiência será apenas descrita como frutífera ou infrutífera.**

Todas as quantias cobradas ou mencionadas nos autos deverão estar devidamente atualizadas, a fim



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
 Cidade Judiciária de Campinas  
 CEP 13089-530, Campinas - SP



de viabilizar um possível acordo.

*Link da audiência a ser realizada pela plataforma Teams:*

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_MTg0Yjc2MDctNzgzZC00NmQ4LWIwNTEtMGRlYzYxNWZmMmQz%40thread.v2/0?context=%7b%22tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22oid%22%3a%2274a4db32-e633-4059-94a3-98d1259efdc2%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MTg0Yjc2MDctNzgzZC00NmQ4LWIwNTEtMGRlYzYxNWZmMmQz%40thread.v2/0?context=%7b%22tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22oid%22%3a%2274a4db32-e633-4059-94a3-98d1259efdc2%22%7d)

Para acesso ao link acima utilize preferencialmente o navegador Microsoft Edge ou o aplicativo Teams. Para abrir o aplicativo Teams Web, [altere as configurações do navegador](#) para permitir cookies de terceiros ou [permita determinados domínios confiáveis](#).  
**Canal de suporte exclusivo para os usuários externos no endereço:**  
<https://www.suportesistemastjsp.com.br/>

Observamos que ESTE LINK PODERÁ SER COMPARTILHADO para que qualquer das partes e advogados possam acessar a audiência caso não tenham recebido o e-mail. Nada Mais. Campinas, 16 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Giane Cristina Colussi Camara Mattos, Escrevente.

#### **CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima para os advogados previamente cadastrados pelo juízo em 16 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Giane Cristina Colussi Camara Mattos, Escrevente.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0563/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Foi designada Audiência Virtual, de Tentativa de Conciliação para o dia 24/07/2024 às 09:15h no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania do Foro de Campinas, Sala 2 - 218. Certifico, ainda, que o link de acesso a sala virtual foi encaminhado aos e-mails informados nas petições de fls. 97, 110/111 e 168. OBSERVAMOS QUE O LINK DA AUDIÊNCIA TAMBÉM CONSTA AO FINAL DESTE DOCUMENTO. Observamos que, antes da audiência: A) os equipamentos de acesso à videoconferência (computador ou smartphone) deverão estar previamente testados em sua câmera, áudio e chat da reunião (balão de conversa no canto superior do celular ou na parte central da tela do computador; B) os participantes devem estar localizados em local de acesso a Wi-Fi de qualidade, sem o qual ela não poderá ser realizada e C) caso haja necessidade, emitiremos uma declaração de comparecimento para o empregador, quanto ao horário da audiência, após sua realização. No momento da audiência: 1) estejam em mãos com um documento oficial de identificação como RG, Carteira de Habilitação ou ainda, carteira da OAB; 2) esteja adequadamente trajado; 3) considerando que a audiência tem cerca de 30 minutos, não são tolerados atrasos, portando prepare-se com antecedência. Acesse o link da audiência no mínimo 10 minutos antes do horário marcado para testar os equipamentos; 4) escolha um ambiente isento de barulhos e ruídos; feche a porta e avise as demais pessoas para não ser interrompido e, se possível, permaneça sozinho no cômodo durante a sessão 5) mantenha a câmera sempre ligada; 6) Não será admitido o ingresso à audiência após o horário previamente agendado e 7) Não recebemos ligações telefônicas durante a audiência, pois o link de acesso é suficiente para o acesso, dependendo o restante dos equipamentos dos participantes. Na ata de audiência não serão permitidas manifestações ou requerimentos, os quais deverão ser dirigidos ao Juízo. A ata da audiência será apenas descrita como frutífera ou infrutífera. Todas as quantias cobradas ou mencionadas nos autos deverão estar devidamente atualizadas, a fim de viabilizar um possível acordo."

Campinas, 17 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0563/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/07/2024. Considera-se a data de publicação em 19/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)

João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Foi designada Audiência Virtual, de Tentativa de Conciliação para o dia 24/07/2024 às 09:15h no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania do Foro de Campinas, Sala 2 - 218. Certifico, ainda, que o link de acesso a sala virtual foi encaminhado aos e-mails informados nas petições de fls. 97, 110/111 e 168. OBSERVAMOS QUE O LINK DA AUDIÊNCIA TAMBÉM CONSTA AO FINAL DESTES DOCUMENTOS. Observamos que, antes da audiência: A) os equipamentos de acesso à videoconferência (computador ou smartphone) deverão estar previamente testados em sua câmera, áudio e chat da reunião (balão de conversa no canto superior do celular ou na parte central da tela do computador; B) os participantes devem estar localizados em local de acesso a Wi-Fi de qualidade, sem o qual ela não poderá ser realizada e C) caso haja necessidade, emitiremos uma declaração de comparecimento para o empregador, quanto ao horário da audiência, após sua realização. No momento da audiência: 1) estejam em mãos com um documento oficial de identificação como RG, Carteira de Habilitação ou ainda, carteira da OAB; 2) esteja adequadamente trajado; 3) considerando que a audiência tem cerca de 30 minutos, não são tolerados atrasos, portando prepare-se com antecedência. Acesse o link da audiência no mínimo 10 minutos antes do horário marcado para testar os equipamentos; 4) escolha um ambiente isento de barulhos e ruídos; feche a porta e avise as demais pessoas para não ser interrompido e, se possível, permaneça sozinho no cômodo durante a sessão 5) mantenha a câmera sempre ligada; 6) Não será admitido o ingresso à audiência após o horário previamente agendado e 7) Não recebemos ligações telefônicas durante a audiência, pois o link de acesso é suficiente para o acesso, dependendo o restante dos equipamentos dos participantes. Na ata de audiência não serão permitidas manifestações ou requerimentos, os quais deverão ser dirigidos ao Juízo. A ata da audiência será apenas descrita como frutífera ou infrutífera. Todas as quantias cobradas ou mencionadas nos autos deverão estar devidamente atualizadas, a fim de viabilizar um possível acordo."

Campinas, 17 de julho de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, já qualificadas, neste ato, representada conforme contratos sociais, nos autos processo que lhe move **EDUARDO ALVES LEITE e TABATA PEGORARO**, *requerer* a juntada das inclusas cartas de preposição e substabelecimentos, para realização da Audiência de Conciliação designada para o dia 24.07.2024 às 09h15min.

Por fim, requer que todas as intimações por meio de diário oficial sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **João Carlos de Lima Junior**, inscrito nos quadros da OAB/ SP sob o nº 142.452, **sob pena de nulidade.**

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Campinas, 19 de julho de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**

**SUBSTABELECIMENTO COM RESERVA DE PODERES**

**DR. JOÃO CARLOS DE LIMA JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452, com escritório na Rua Dr. José Ferreira de Camargo nº 405, Nova Campinas, CEP: 13.092-100, na Cidade de Campinas, no Estado de São Paulo, **SUBSTABELECE COM RESERVAS DE PODERES** aos advogados **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003 e **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, os poderes à ele conferidos por Building Empreendimentos Ltda., nos autos do processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114 em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

Campinas/SP, 18 de julho de 2024.

JOAO CARLOS DE LIMA  
JUNIOR:28314009881  
881

Assinado de forma digital  
por JOAO CARLOS DE LIMA  
JUNIOR:28314009881  
Dados: 2024.07.18 13:05:13  
-03'00'

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

**CARTA DE PREPOSIÇÃO**

Pelo presente instrumento particular de mandato, **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, por seu representante legal, nomeia e constitui como sua **preposta a Sra. Ana Paula Mendes Gonçalves**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 44.433.694-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 373.691.988-31, a fim de representá-la nos autos do processo autos do processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114 em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, ajuizado por Eduardo Alves Leite e Tabata Pegoraro, em face de Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Building Empreendimentos Ltda.

Campinas, 18 de julho de 2024.

JOAO CARLOS DE  
LIMA

JUNIOR:28314009881

Assinado de forma digital  
por JOAO CARLOS DE LIMA

JUNIOR:28314009881

Dados: 2024.07.18 13:15:31  
-03'00'

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

**SUBSTABELECIMENTO COM RESERVA DE PODERES**

**DR. JOÃO CARLOS DE LIMA JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452, com escritório na Rua Dr. José Ferreira de Camargo nº 405, Nova Campinas, CEP: 13.092-100, na Cidade de Campinas, no Estado de São Paulo, **SUBSTABELECE COM RESERVAS DE PODERES** aos advogados **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003 e **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, os poderes à ele conferidos por Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos autos do processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114 em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

Campinas/SP, 18 de julho de 2024.

**JOAO CARLOS DE  
LIMA**

**JUNIOR:28314009881**

Assinado de forma digital por  
JOAO CARLOS DE LIMA

JUNIOR:28314009881

Dados: 2024.07.18 13:06:50  
-03'00'

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

## **CARTA DE PREPOSIÇÃO**

Pelo presente instrumento particular de mandato, **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu representante legal, nomeia e constitui como sua **preposta a Sra. Ana Paula Mendes Gonçalves**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 44.433.694-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 373.691.988-31, a fim de representá-la nos autos do processo autos do processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114 em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, ajuizado por Eduardo Alves Leite e Tabata Pegoraro, em face de Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Building Empreendimentos Ltda.

Campinas, 18 de julho de 2024.

**JOAO CARLOS DE  
LIMA**

**JUNIOR:28314009881**

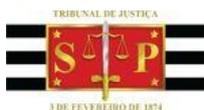
Assinado de forma digital  
por JOAO CARLOS DE LIMA  
JUNIOR:28314009881

Dados: 2024.07.18 13:15:00  
-03'00'

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**CEJUSC PROCESSUAL (CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO**  
**DE CONFLITOS E CIDADANIA)**  
 AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B, 2º Andar  
 CEP 13089-530, Campinas - SP



**TERMO DE AUDIÊNCIA - INFRUTÍFERA**

Processo nº: **1048168-62.2023.8.26.0114 1ª Vara do Juizado Especial Cível**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**

Requerente(s):	Tabata Pegoraro e Eduardo Alves Leite - CPF: 27708294835, RG: 30609813, CPF: 31110906803, RG: 29810128
Requerido(s):	Building Assessoria e Consult. Ltda e Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda - CNPJ: 05394993000147, CNPJ: 29521227000164
Data da audiência:	24/07/2024 às 09:15h
Conciliador(a):	

Aos 24/07/2024 às 09:15h, no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC, sob a presidência da Conciliadora que subscreve este termo, foi realizada audiência de conciliação na forma telepresencial com a utilização da ferramenta Microsoft Teams com a presença das partes abaixo nomeadas.

INICIADOS OS TRABALHOS, foram explicados os critérios que regem a presente audiência realizada por videoconferência, com os quais as partes manifestaram expressa concordância destacando-se:

- 1) Ocorrendo oscilação ou falha na conexão, de maneira que impeça a continuidade desta audiência por videoconferência, ela será suspensa com a designação de nova data e horário para sua realização com posterior intimação através do correio eletrônico informado nos autos ou por seus patronos por publicação no diário oficial;
- 2) Foram conferidos pela conciliadora da audiência os documentos de identificação das partes mediante exibição destes às respectivas câmeras bem como a qualificação das partes;
- 3) Foram os participantes advertidos de que não será permitida a gravação da presente audiência pelas partes, em consideração ao princípio da confidencialidade da audiência de conciliação.

**RESULTADO:**

**A SESSÃO CONCILIATÓRIA RESTOU INFRUTÍFERA.**

**ADVERTÊNCIAS:** a) *Sai o requerente ciente de que, se não comparecer a qualquer ato do processo, o processo será extinto e eliminado.* b) **RÉU PESSOA JURÍDICA:** *sai ciente de que se não apresentar CONTESTAÇÃO no prazo de 15 dias serão considerados verdadeiros os fatos afirmados pela parte contrária.* c) **Mudança de endereço -** *As partes deverão comunicar ao Juízo as mudanças de endereços ocorridas no curso do processo. Na ausência de comunicação, serão consideradas eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, de acordo com o artigo 19 § 2º da Lei nº 9.099/95.*

E, por estarem em perfeito acordo, após a leitura, as partes e suas advogadas manifestaram expressa concordância quanto ao teor do termo de audiência, colocando seu "de acordo" no chat, sendo dispensada a assinatura, em razão da audiência ser realizada por videoconferência. NADA MAIS. Eu, Janaina Zanetti De Lima Cardoso, Escrevente, digitei. Campinas, 24 de julho de 2024.

Conciliadora: Soraia Bürger

Autores: Tabata Pegoraro e Eduardo Alves Leite

Advogada dos autores: Dra. Aline Reis Fagundes, OAB/SP nº 262.567

Requeridas: Building Assessoria e Consult. Ltda e Reserva Santa Izabel Empreendimentos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**CEJUSC PROCESSUAL (CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO**  
**DE CONFLITOS E CIDADANIA)**  
AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B, 2º Andar  
CEP 13089-530, Campinas - SP



Imobiliários Ltda

Preposta: Ana Paula Mendes Gonçalves - CPF: 373.691.988-39, RG: 44.433.694-1

Advogada das requeridas: Dra. Malu Hohne Galbes, OAB/SP nº 490.947

[09:27] *Usuário Desconhecido*  
*De acordo*

[09:27] *Unknown User (Não verificado)*  
*De acordo*

[09:27] *Usuário Desconhecido*  
*de acordo Eduardo*

[09:28] *Usuário Desconhecido*  
*Tabata de acordo*

**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe movem **EDUARDO ALVES LEITE** e **TABATA PEGORARO**, 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 os Requerentes alegam adquiriram o lote 16, Quadra "M", do loteamento Reserva Santa Izabel, no dia 03 de dezembro de 2019. Aduzem que, segundo contrato, a previsão de entrega do lote é de 24 meses a contar da data do registro do Loteamento no Oficial de Registro de Imóveis, o que se deu em 28.08.2018, ocorrendo atraso na entrega final de 15 meses, em vista que o levantamento da hipoteca ocorreu somente em 13/06/2022.

Assim, ajuizaram a presente ação pleiteando a nulidade da cláusula 5 do quadro resumo (dispõe acerca das restrições urbanísticas e dos encargos de responsabilidade do comprador),

bem como a condenação das requeridas no pagamento de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes, no montante equivalente a R\$ 52.800,00.

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 28 de agosto de 2018.

Assim, o regime jurídico aplicável é da lei especial nº 6.766/1979, conforme 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.

Como restará demonstrado em tópico seguinte, o imóvel foi adquirido em 2019, e, e 2020 estourou a pandemia do COVID19, fazendo com que diversos setores suspendessem suas atividades.

Assim, o período do contrato não se trata de condições normais, dadas as condições adversas experimentadas no mundo todo, decorrente da pandemia, uma vez que 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 por falta de mão de obra, por atuarem com equipes reduzidas e por afastamento decorrente da doença, bem como em decorrência das medidas de isolamento e suspensão de atividades de diversos setores que perduraram por longos meses.

Inobstante, em razão da paralisação mundial, ocorreu escassez de materiais e mão de obra, gerando a indisponibilidade destes que são indispensáveis à construção civil.

Além do mais, vê-se que a Requerida protocolou junto ao órgão municipal documento de solicitação de emissão de TVO em setembro de 2021. Todavia, o órgão só emitiu o documento em dezembro de 2021, sob a justificativa de acúmulo de trabalho em decorrência da pandemia.

Excelência, 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, conforme Cláusula 26ª, parágrafo 3º:

**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.

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 encontrarem um lote que lhes interessava, discutiram seu preço e as bases contratuais e comerciais que lhes interessava, firmando o contrato de Compra e Venda que agora pretendem 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, setembro de 2021 data do protocolo 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 dezembro de 2019, 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.

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 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, 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.

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 RESPONSABILIDADE DAS REQUERIDAS QUANTO A AVERBAÇÃO DO CANCELAMENTO DA HIPOTECA – ÔNUS JÁ ESTAVA CANCELADO:

Os Requerentes alegam que o imóvel em questão foi gravado com hipoteca pela Ré, em favor da prefeitura de Jaguariúna, para garantia de finalização de obras do empreendimento, tendo sido cancelada tão somente em 13/06/2022 e que, somente após essa data, tiveram o imóvel entregue desembaraçado.

Primeiramente, é importante destacar que a da Lei nº 6.216/1975, que dispõe sobre os registros públicos, dispõe no §1º do art. 235 que quando desmembrados em novas matrículas, os ônus acompanharão as matrículas individualizadas, *in verbis*:

*"Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:*

*§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de **desmembramentos**, partilha e glebas destacadas de maior porção, **serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem**, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233."*

Destaca-se, Excelência, que a transladação é feita de maneira automática pelo Cartório de Registro de Imóveis quando aberta a nova matrícula. E, como é de ciência todas as averbações e registros deverão constar na nova matrícula.

Todavia, no presente caso, por motivo que as Requeridas não tem conhecimento, o CRI não procedeu com a averbação do cancelamento da averbação da Hipoteca para a matrícula individualizada do lote.

Para melhor elucidar, passa-se a elencar imagens das matrículas.

R.08 da Matrícula Principal nº 11.316 – julho de 2028 - registro de Hipoteca do loteamento:

**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.

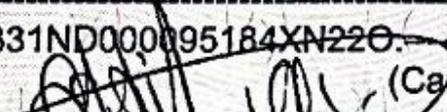
Av. 12 - Matrícula Principal nº 11.316 – Averbação em abril/2021 do Cancelamento parcial de Hipoteca – **CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO LOTE DOS REQUERENTES:**

**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,**

Nota-se que a transladação de hipoteca da Matrícula principal (R.08) para a Matrícula individualizada (22.553) foi efetivada em março de 2022, conforme Av.02:

**AV.02 – Jaguariúna, 10 de Março de 2022.**  
**TRASLADAÇÃO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme o **R.08-11.316**, fichas 08/09, deste livro, datado de 11/07/2018, o imóvel objeto da matrícula retro e alguns outros lotes que compõem o loteamento "Reserva Santa Izabel", encontram-se gravados de hipoteca de primeiro (1º) grau, em 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

Sendo averbada a Transladação de Cancelamento de Hipoteca somente ocorreu em junho de 2022, como pode-se verificar da Av. 03 da Matrícula individualizada (22.553):

**AV.03 – Jaguariúna, 13 de Junho de 2022.**  
**TRASLADAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que conforme a **AV.19-11.316** deste livro, datada de 13/06/2022, nos termos do requerimento datado de 03 de Junho de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabelra Albermaz, 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, foi **CANCELADA** a hipoteca a que se refere o **R.08-11.316** deste livro, trasladado para a **AV.02** retro e supra, em relação a 50 lotes, dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 146282331ND000095184XN220.  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**Todavia, Excelência, como demonstrado o cancelamento parcial da hipoteca que abrangeu o lote dos Requerentes ocorreu em abril de 2021, antes mesmo do protocolo de emissão do TVO.**

É de suma importância observar que todas as averbações e registros de transladação realizada na matrícula individualizada (22.553) ocorreram de ofício pelo CRI, ou seja, sendo averbado e/ou registrado qualquer informação na matrícula principal (11.316), o CRI de ofício já procedeu com o registro/averbação na matrícula, segue um exemplo:

**AV.03 – Jaguariúna, 13 de Junho de 2022.**  
**TRASLADAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** **Procede-se a presente averbação, de ofício,** para ficar constando que conforme a **AV.19-11.316** deste livro, datada de 13/06/2022, nos termos do requerimento datado de 03 de Junho de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albemaz, 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, foi **CANCELADA a hipoteca a que se refere o R.08-11.316** deste livro, trasladado para a **AV.02** retro e supra, em relação a **50 lotes, dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Isso ocorre, Excelência, em virtude do art. 235, §1º da Lei nº 6.015/1973, que estabelece que, ao abrir uma nova matrícula (como no caso de desmembramento ou parcelamento), é de responsabilidade do oficial do registro trasladar as informações pertinentes da matrícula principal (mãe) para a nova matrícula (filhote).

Ou seja, o oficial tem o dever de assegurar que todos os registros e averbações pertinentes sejam mantidos atualizados nas matrículas que possuem vínculo. Logo, não se pode imputar às Requeridas a responsabilidade que cabia o CRI fazer de ofício.

Diante do exposto, observa-se que as Requeridas cumpriram com o que lhes cabia, procedendo com o pedido de cancelamento da hipoteca gravada no prazo estipulado, sendo a responsabilidade de transladação exclusiva do cartório.

Dessa forma, o pedido do Requerente deve ser **juizado improcedente.**

### **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.  
Campinas, 13 de agosto de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**



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

**LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL**

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

**Contrato nº 299/19**  
**Quadra M**  
**Lote de Terreno nº 16**

**QUADRO RESUMO**

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

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

Nome: **EDUARDO ALVES LEITE**

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 31/07/1984

RG: 29.810.128-8 SSP/SP

Coproprietária:

Nome: **TÁBATA PEGORARO SANTARELLI**

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 18/11/1987

RG: 30.609.813-1 SSP/SP

Regime de Bens: Comunhão Parcial de Bens

Endereço Residencial: Rua Heitor Ernesto Sartori, 574, Bloco 3, Apto. 109, Jardim Santa

Genebra, Campinas/SP, CEP 13.080-675

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

Profissão: Gerente de Projeto

Estado Civil: União Estável

CPF/MF: 311.109.068-03

Profissão: Coordenadora Financeira

Estado Civil: União Estável

CPF/MF: 277.082.948-35

Telefone: (19) 99172.3377

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 16, da Quadra M, com 456,66m<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 456,66m<sup>2</sup> medindo 15,50m em curva de frente para a Rua 11, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00m e confronta-se com o Lote 15, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 17, e, nos fundos, mede 14,92m e confronta-se com o Lote 29, distante da esquina mais próxima 53,20m em curva, mais 127,90m em curva, mais 22,71m em curva em curva da Rua 3.

O Lote acima descrito possui faixa *non aedificandi*, destinada à viela sanitária com largura de 3,00m.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 269.676,50 (duzentos e sessenta e nove mil seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 28.387,00 (vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: **(a) R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850566 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Dezembro/2019, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; **(b) R\$ 7.096,75 (sete mil noventa e seis reais e setenta e cinco centavos)** através do cheque nº 850569 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 02/Janeiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque; e **(c) R\$ R\$ 14.193,50 (quatorze mil cento e noventa e três reais e cinquenta centavos)** através do cheque nº 850570 da Agencia 6937 da Conta Corrente nº 34.596-2 do Banco do Brasil - 001 que será depositado em data de 01/Fevereiro/2020, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do cheque.

II. O saldo de **R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos)**, que constituirá o valor principal da dívida, será acrescido dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

II.1 Preço total do pagamento parcelado de **R\$ 241.289,50 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos)**, será pago em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário de **R\$ 2.025,00 (dois mil e vinte e cinco reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/03/2020 e a última em 20/02/2032, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de **R\$ 10.415,00 (dez mil quatrocentos e quinze reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/12/2020 e a última em 20/12/2031, perfazendo o saldo devedor com juros o montante de **R\$ 416.580,00 (quatrocentos e dezesseis mil quinhentos e oitenta reais)**.

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

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

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

**(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**

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

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, 03 de DEZEMBRO de 2019

PROMITENTE VENDEDORA:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMISSÁRIOS COMPRADORES:



TESTEMUNHAS:

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

Nome: Raquel Matias Franchia  
RG n.º: 32.904.522

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

I) Que a PROMITENTE VENDEDORA, enquanto Loteadora levou a efeito o Empreendimento denominado LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", situado no município de Jaguariúna, o qual foi concebido com restrições urbanísticas legais e convencionais que lhe atribui características e particularidades próprias, nos termos da Lei 5.766/79 e suas atualizações e assim, na qualidade de proprietária do lote de terreno cuja venda é objetivada no presente, pretende vender o referido bem ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos precisos termos adiante ajustados;

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

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

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

V) O disposto nos artigos 26 e 29 da Lei 5.766/79 e nos termos dos artigos 5º, incisos II, XVII, XXII e XXIII e 182, § 2º da Constituição Federal.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 1 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

### CAPÍTULO II – Das Partes

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 2 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 3 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 4 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

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

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

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

**Parágrafo Único:** As notas promissórias referidas no caput desta Cláusula serão devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quando da assinatura da escritura de venda e compra. Preferindo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) retirar as que forem objeto de quitação

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 5 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

anterior, poderá fazê-lo na sede da PROMITENTE VENDEDORA, mediante agendamento de data.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 6 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### CAPÍTULO V – Da Descrição dos Encargos que Incumbem às Partes

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

I) Obras de infraestrutura obrigatórias e aprovadas pela municipalidade:

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 7 de 27  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA



Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 8 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 9 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 10 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 irretroatável para ambas as partes contratantes, excetuada a hipótese de inadimplemento das obrigações nele previstas.

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

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

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

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

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

**Cláusula 31ª** - A escritura de venda e compra do lote de terreno será conferida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral do preço ajustado e

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 11 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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).

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 12 de 27

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

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 13 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

#### **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".

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 14 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes;

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 15 de 27

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 15 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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;

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 17 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

**Parágrafo 6º:** É de inteira responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a guarda de materiais e ferramentas e a vigilância da obra, ficando isentas a PROMITENTE VENDEDORA

Página 18 de 27

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 19 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 comprometidos e assumidos neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei;

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 21 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 convenencionados, nos termos deste contrato e do Parágrafo 1º do Artigo 32 da Lei 6.766/79;

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

#### **CAPÍTULO IX – Das Hipóteses de Rescisão**

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

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

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

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 22 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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

Página 23 de 27

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

considerados de nenhuma forma como benfeitoria, ao contrário, serão considerados como despesas ou ônus do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e assim ter o seu preço ou custo de demolição ou retirada de entulho e restos de material de construção abatidos de eventual crédito deste ou acrescido ao valor a pagar.

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

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

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

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

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

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

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

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

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se responsabiliza pela veracidade das informações prestadas sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço,

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 24 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 25 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 26 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**CÁPÍTULO XI – Do Foro**

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

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

Jaguariúna/SP, data 03 / 12 / 19

**PROMITENTE VENDEDORA:**

M. Alouina  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

Luizete Fontaneli      [Assinatura]

**TESTEMUNHAS:**

Auripio Heloprales

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

Raquel Matias Franchia

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

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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código c2mnX62U.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARIUNA,  
ESTADO DE SÃO PAULO.



Ref: Protocolado 396/2018

Decreto nº 3.733 de 06 de abril de 2018

Recebi a documentação que estará  
sujeita a conferência posterior pelo  
órgão competente.

DPA, 27/04/18

Recebedor: Leon

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

com sede na cidade de Campinas à Avenida Jesuíno Marcondes Machado nº 440, Sala 09, Bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob o 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, representada pelo sócio e administrador **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Campinas-SP, nascido em 07/02/1959, portador do CPF nº 025.057.888-39 e da CIRG nº 9.860.553 SSP/SP, vem, com o devido respeito e acatamento à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do traslado da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, comprovando que a ora Requerente adquiriu o imóvel situado nesse Município de Jaguariúna, com área de 474.335,31m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, da antiga proprietária **SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108-54, portadora da Cédula de Identidade nº 4.959.151, assumindo

todas as obrigações inerentes ao proprietário do imóvel a ser loteado, dispostas no Decreto nº 3.733 de 06 de abril de 2018.

Dessa forma, requer seja expedido o Termo de Caução para fins de outorga da Escritura Pública de Hipoteca, em virtude de compromisso de realização de obras de infraestrutura para implementação do loteamento aprovado no decreto supra mencionado, caucionando os lotes abaixo elencados devidamente demarcados nos projetos técnicos aprovados pelo GRAPROHAB (Certificado Graprohab nº 094/2017) e já apresentados à V.Exa., lotes estes equivalente a 30% dos lotes da área total a ser loteada

**Lotes Residenciais: 101 lotes:**

Quadra	Lotes
E	3; 4; 6
H	2; 6; 7
L	23; 24; 25; 26; 30 31; 32; 33; 35; 36; 40
M	10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40
N	2; 3; 6; 7; 8; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 34; 35
O	1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 11; 12; 14; 15; 16; 17; 18; 19
P	1; 2 ; 3
Q	5; 6; 9; 10
U	1; 3; 4; 5

**Lotes Comerciais: 10 lotes:**

Quadra	Lotes
--------	-------

X	12; 13; 16; 17
Z	1; 2; 3; 4; 5; 6

Assim sendo, **requer-se a expedição do Termo de Caução**, em nome da nova proprietária **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Jaguariúna, 27 de Abril de 2018.

*Márcia Magnunon*  
M RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

*01AB/SP 123.078*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

## TERMO DE COMPROMISSO E DE GARANTIA

### Processo Administrativo nº 396/2018

Pelo presente instrumento de compromisso e de garantia de execução de obras de infraestrutura urbana em parcelamento do solo, os infra-assinados, **OUTORGANTES** e reciprocamente **OUTORGADOS**, de um lado, a **PREFEITURA 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, CEP 13820-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 46.410.866/0001-71, neste ato, representada pelo **Prefeito Municipal MARCIO GUSTAVO BERNARDES REIS**, portador da C.I.RG. nº 24.604.086-5-SSP-SP e inscrito no CPF nº 165.052.578-88, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda das Magnólias nº 2, Quadra X, Fazenda Duas Marias, doravante designada simplesmente **PREFEITURA**; e, de outro lado, **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 09, Bairro Nova Campinas, em Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.092-108, com seu instrumento particular de constituição de sociedade datado de 09 de novembro de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o número 3523079953-1, neste ato devidamente representada pelo sócio e administrador **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 9.860.553 SSP/SP e do CPF/MF nº 025.057.888-39, proprietária do empreendimento imobiliário de parcelamento do solo urbano, sob a forma de **loteamento**, daqui em diante denominada simplesmente de **PARCELADORA**, ficou certo e ajustado, sob as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A **PARCELADORA**, proprietária do um imóvel urbano situado neste Município, com área de 474.335,31m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e

*(Handwritten signatures and initials)*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

trinta e um centímetros quadrados), objeto da **matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP**, tendo solicitado à Prefeitura do Município de Jaguariúna, conforme os elementos constantes do protocolado nº 396/2018, a aprovação de um **LOTEAMENTO** sob a denominação de **“RESERVA SANTA IZABEL”**, constituído de lotes destinados ao uso **residencial**, cujo projeto foi aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, conforme **Certificado GRAPROHAB nº 094/2017 e seu respectivo Termo de Compromisso e notadamente pelo Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018**; por este termo compromete-se, de acordo com os dispositivos da legislação municipal, e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a dar fiel cumprimento às seguintes obrigações, a saber:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Nos termos do Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, a PARCELADORA compromete-se a executar às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus à PREFEITURA, dentro do prazo de vinte e quatro (24) meses, a contar da data do registro do projeto do loteamento, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, e na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma, as seguintes obras e serviços, precedidos de projetos apresentados e aprovados pela PREFEITURA:

- a) demarcação topográfica das quadras e lotes com utilização de marcos de concreto;
- b) execução de terraplanagem para abertura de ruas, levando-se em consideração as declividades apresentadas no projeto de terraplanagem;
- 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 CPFL – Jaguari, e execução de rede de abastecimento domiciliar;
- f) execução de rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações;

*Ale*  
*trina*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

- 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 de 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;
- 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 à área verde;
- m) cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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, e o asfaltamento de vias e a rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública também deverão estar em condições de operação antes da ocupação do empreendimento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As obras de terraplenagem deverão ser realizadas de forma que não haja intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP não previstas no projeto urbanístico e também de forma a não gerarem emissões de poeira na atmosfera, erosões e assoreamento de corpos d'água, bem como o presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em no máximo 30 (trinta) dias após o registro do empreendimento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A loteadora deverá comunicar à Prefeitura, por escrito, quando do início de cada obra ou serviço constante deste termo.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Após o registro de que trata o art. 18, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá a LOTEADORA cientificar a Prefeitura, inclusive com cópia da respectiva matrícula registrada, sob pena de caducidade da aprovação.

*Handwritten signature and initials.*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Buess, 1235 – Centro – Caixa Postal 29 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Enquanto as obras e serviços referidos neste termo não forem executados pela LOTEADORA e julgados aceitos pela Prefeitura, a conservação e manutenção destes continuarão sob a inteira responsabilidade da LOTEADORA.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Obriga-se a LOTEADORA a efetuar a manutenção dos serviços de infraestrutura já executados até o recebimento efetivo e definitivo do loteamento por parte da Prefeitura.

**CLÁUSULA QUARTA:** A Prefeitura reserva-se no direito de recusar toda e qualquer obra ou serviço no todo ou em parte que não atender às especificações técnicas constantes dos projetos apresentados e demais exigências fixadas tanto pela Prefeitura como pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes.

**CLÁUSULA QUINTA:** O loteamento será oficialmente recebido pela Prefeitura após a efetivação de todas as obras e serviços, uma vez devidamente aprovados e aceitos pelos seus órgãos pertinentes, condicionando-se, ainda, além da apresentação da licença de operação emitida pela CETESB, ao pleno cumprimento, no que couber, pelos LOTEADORES, do teor do termo de compromisso e de garantia celebrado e da correlata escritura pública de caução em virtude de compromisso de realização de infraestrutura com garantia hipotecária, a ser lavrada no Tabelião de Notas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O empreendimento somente poderá ser ocupado após o recebimento da Licença de Operação expedida pela CETESB, para a qual o empreendedor deverá apresentar o TVO – Termo de Vistoria de Obra expedido pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna, de modo a atender aos padrões estabelecidos nos artigos 11 e 18 do Regulamento da Lei Federal 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual 8.468/76, e suas alterações, assim como a Resolução CONAMA 357/2005, e suas alterações.

**CLÁUSULA SEXTA:** Após o recebimento definitivo das obras e serviços por parte da Prefeitura, mediante termo específico de aceitação definitiva, a LOTEADORA ficará, ainda, responsável, na forma da lei, por defeitos ou vícios redibitórios, inadequações e insuficiência dos materiais aplicados e pela imperfeição dos serviços executados, por quaisquer defeitos ou imperfeições construtivos, bem como pela solidez e segurança das obras e serviços, ainda que resultantes do solo, da execução dos trabalhos, assim

A J termo



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

como em razão dos materiais empregados, quer eles sejam de natureza técnica ou operacional, obrigando-se, a suas custas, a reparações e/ou substituições que se fizerem necessárias para o perfeito cumprimento de suas obrigações.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se a LOTEADORA não executar os reparos e/ou substituições, nos prazos que lhe forem determinados pela Prefeitura, esta, se assim lhe convier, poderá mandar executá-los por conta e risco daqueles, por outras empresas, cobrando-lhes os respectivos custos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os LOTEADORES deverão consignar nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, todas as restrições (convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas) que eventualmente gravem os lotes, principalmente as servidões administrativas, faixas ou vielas sanitárias não edificáveis e a natureza do loteamento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** No caso de haver restrições convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas, no contrato padrão registrado no Oficial de Registro de Imóveis, os LOTEADORES estão obrigados a dar ciência, por escrito, à Prefeitura.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Em garantia da execução das obras e serviços de que trata a CLÁUSULA SEGUNDA, e demais encargos previstos nas normas jurídicas, bem como, neste instrumento, decorrentes do loteamento supramencionado, a PARCELADORA, proprietária do loteamento, oferece em **caução**, como de fato **caucionam**, à PREFEITURA, o imóvel loteando atualmente objeto da **matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP**, o qual possui a justo título e aquisição legal, encontrando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou convencionais. Assim, em garantia da referida caução, a PARCELADORA dá à PREFEITURA, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros – que será objeto de **ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA** – o imóvel loteando atualmente objeto da **matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP**, consistente em um imóvel urbano com área de com área de 474.335,31m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um centímetros quadrados), situado neste Município e Comarca de Jaguariúna-SP.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Após o registro do loteamento alusivo ao imóvel objeto da matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis Jaguariúna-SP, a Prefeitura efetivará a liberação do ônus hipotecário



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

somente relativamente aos lotes de terrenos, oriundos do loteamento, 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, que grava 111 (cento e onze) lotes de terrenos oriundos do loteamento, 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, totalizando 111 (cento e onze) lotes, equivalentes a 30% (trinta por cento) do total de lotes, 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 3.733, de 06 de abril de 2018, no termo de compromisso e garantia e na escritura pública de caução com garantia hipotecária e aceitos pela Prefeitura que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura de termo específico de vistoria e 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, ficando vedada a alienação ou promessa de alienação, a qualquer título, bem como, a cessão ou transferência dos direitos sobre esses referidos lotes, ou gravá-los de quaisquer ônus.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todas as despesas decorrentes da referida escritura pública de caução com garantia hipotecária, bem como de seus consequentes registros e seus respectivos cancelamentos, correrão a cargo exclusivo da PARCELADORA.

**CLÁUSULA OITAVA:** A PREFEITURA poderá, a seu critério e mediante provocação, efetuar a liberação parcial de lotes, à medida da



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Caixa Postal 20 - CEP 13820-000 - Tel. (19) 3867-9700 - Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

execução das obras de infraestrutura constantes na CLÁUSULA SEGUNDA desse termo, sempre remanescendo lotes em garantia à execução das demais obras não executadas, nos termos da legislação vigente.

**CLÁUSULA NONA:** Fica avençado que, se o produto do bem dado em garantia, não for suficiente para a integral satisfação dos encargos previstos neste instrumento, a PARCELADORA não ficará desonerada, isto é, continuará respondendo pelo saldo devedor que acaso remanescer.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Obriga-se, a PARCELADORA, por si ou seus sucessores, a respeitar e cumprir o presente termo, em todos os seus expressos termos e a responder por toda evicção de direito, na forma da lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Declara a PARCELADORA, que não existem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto do empreendimento e de outros ônus reais, incidentes sobre o mesmo; bem como, que se responsabilizam, expressamente, por eventuais débitos de impostos, taxas, contribuições ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto do empreendimento. Declara, ainda, a PARCELADORA, e sob as penas da lei, que as suas qualificações, mencionadas neste instrumento, são autênticas e verdadeiras.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** A PARCELADORA obriga-se a efetuar o registro da caução mediante garantia hipotecária, constituída por força deste instrumento, e que será objeto de **ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA**, no competente Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna - SP.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A PARCELADORA obriga-se a fazer constar, na escritura pública de caução com garantia hipotecária a ser lavrada oportunamente, todos os termos constantes deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** A PARCELADORA compromete-se a fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes (contrato padrão), bem como, das respectivas escrituras definitivas, as obrigações pela execução dos serviços e obras a seu cargo; bem como, a condição de que os lotes só poderão receber construções ou edificações, após executadas, em sua plenitude, estas obras e serviços.

*Handwritten signature and initials in blue ink, including the word 'toma' written below.*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Sem prejuízo da observância das normas urbanísticas de caráter geral, impostas pelo Poder Público, em seu Plano Diretor Físico, em sua lei de parcelamento e o ordenamento do uso e da ocupação do solo, Código de Obras e Código de Posturas, a PARCELADORA, comprometem-se, ainda, a:

- a) entregar à Prefeitura, durante o interregno da implantação do empreendimento, cópias das notas fiscais, autenticadas, referentes aos equipamentos e materiais aplicados, compreensivos de tubos, conexões, manilhas e demais materiais afins referentes ao sistema de abastecimento de água e ao sistema de coleta de esgotos sanitários, com a finalidade de servirem para um melhor acompanhamento e fiscalização por parte da Prefeitura, que também terá condição para apurar a procedência e boa qualidade dos aludidos equipamentos e materiais, antecedendo ao aterramento destes. Tais notas fiscais serão juntadas aos autos do processo aprovatório do parcelamento de solo respectivo, tão logo este seja recebido oficialmente, objetivando o discernimento de eventuais dúvidas;
- b) entregar à Prefeitura, durante o interregno da implantação do empreendimento, cópias das notas fiscais, autenticadas, referentes aos serviços de terraplenagem e de abertura e aterramento das valas das redes de distribuição de água potável e de coleta de esgotos sanitários;
- c) executar sistema de tratamento de esgotos sanitários, antecedendo à sua descarga no emissário da rede pública;
- d) recolher aos cofres municipais as importâncias previstas na legislação em vigor;
- e) em até 10 (dez) dias após a assinatura do presente termo, fornecer à Secretaria de Planejamento Urbano, inclusive com cópia em “CD” ou *pen drive* junto ao Departamento de Protocolo e Arquivo, todos os arquivos gerados para o empreendimento, em mídia digital, sendo os projetos em *software* com extensão “.DWG”, compatível com a plataforma AutoCAD, inclusive o arquivo com as respectivas configurações de penas para impressão com extensão “.CTB”, e as planilhas de dimensionamento dos projetos e textos referentes a memoriais descritivos e de cálculo, compatíveis com os *softwares* Word e Excel, da Microsoft, nas extensões “.docx” e “.xlsx”, respectivamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** A PARCELADORA está ciente e concorda, neste ato, de que se não executar as obrigações aqui assumidas dentro do prazo estabelecido de vinte e quatro (24) meses – a contar da data do registro do projeto do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, na conformidade do cronograma de obras e serviços,

*[Handwritten signature]*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Caixa Postal 20 - CEP 13820-000 - Tel. (19) 3867-9700 - Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

bem como, na conformidade com o estabelecido no Certificado GRAPROHAB nº 094/2017 e seu respectivo Termo de Compromisso – os bens caucionados, mediante garantia hipotecária, serão adjudicados em favor da PREFEITURA, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, devendo o seu produto ser aplicado nas obras e serviços mencionados neste instrumento, sem prejuízo dos mesmos sofrerem as demais cominações civil e penal da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** A PARCELADORA compromete-se a consignar nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, todas as restrições (convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas) que eventualmente gravem os lotes, principalmente as servidões administrativas, faixas ou vielas sanitárias não edificáveis e a natureza do loteamento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No caso de haver restrições convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas, no contrato padrão registrado no Oficial de Registro de Imóveis, a PARCELADORA obriga-se a dar ciência, por escrito, à PREFEITURA.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Além do contido neste termo de compromisso, os PARCELADORES obrigam-se a cumprir todas as exigências do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, e de outros órgãos estaduais e federais, no âmbito de suas respectivas competências, bem como, a cumprir todas as disposições pertinentes contidas na Lei Federal nº 6.766/79, na legislação municipal e estadual e demais legislações aplicáveis à espécie.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** O custo para execução das obras de infraestrutura referidas neste instrumento é orçado em R\$ 16.901.564,67 (dezesseis milhões, novecentos e um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos). O valor da garantia hipotecária é de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos mil reais).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Fica expressamente eleito, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente instrumento, o Foro da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Basso, 1235 - Centro - Caixa Postal 20 - CEP 13820-000 - Tel. (19) 3867-9700 - Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Estando assim justos e contratados, assinam o presente termo em 02 (duas) vias na presença de duas testemunhas, para todos os efeitos legais.

Jaguariúna, em 23 de Maio de 2018.

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA:

JAGUARIÚNA - SP

Marcio Gustavo Bernardes Reis  
Prefeito

## PARCELADORA:

JAGUARIÚNA - SP

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

## TESTEMUNHAS:

1.-   
Nome: Aneize Teloches  
R.G.: 16.807.767

2.-   
Nome: Raquel Mattar Franchini  
R.G.: 32.904.522

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIÚNA - SP

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

REGISTRO DE IMÓVEIS

JAGUARIÚNA-SP

Inscrição nº 033546

de 18 JUN 2018

Nº 033546



Protocolada e Microfilmada sob nº **033546**  
Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP

**LIVRO Nº436 PÁGINAS 349/363 1º TRASLADO  
PROT. Nº 6528**

**ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA PARA GARANTIA DE OBRAS E SERVIÇOS DO FUTURO-LOTEAMENTO "RESERVA SANTA IZABEL"**

**VALOR PREVISTO PARA O CUSTO DA OBRA E DO SERVIÇO: R\$ 16.901.564,67**

**VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL HIPOTECADO: R\$ 33.300.000,00**

S A I B A M que por esta pública escritura, que aos catorze (14) de junho de dois mil e dezoito (2018), nesta cidade e comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante este Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante devedora: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na cidade de Campinas-SP, na Avenida Doutor Jesuino Marcondes Machado nº 440, sala 9, bairro Nova Campinas, CEP 13092-108, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 29.521.227/0001-64, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido pela Receita Federal do Brasil, via internet em 07/06/2018; com seu Contrato Social datado de 09/11/2017, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 3523079953-1, em 24/01/2018; neste ato, de acordo com o capítulo III, cláusula sétima do contrato social, representada por seu sócio administrador: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, portador da CI-RG nº 9.860.553-7-SSP-SP e inscrito no CPF nº 025.057.888-39, engenheiro, casado, brasileiro, residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP, na Alameda das Palmeiras nº 919, Condomínio Gramado, CEP: 13101-676; ficando uma cópia autenticada dos atos constitutivos arquivada nesta serventia, sob nº de ordem 1393, sendo verificado que o único ato registrado foi sua constituição, em 24/01/2018, conforme ficha cadastral simplificada exibida em consulta impressa ao site da JUCESP, aos 07/06/2018 e consulta on line em 14/06/2018 e, de outro lado, como outorgada credora: 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, CEP 13820-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 46.410.866/0001-71, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido pela Receita Federal do Brasil via internet em 08/06/2018; neste ato, representado pelo Prefeito Municipal: MARCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, portador da CI-RG nº 24.604.086-5-SSP-SP e inscrito no CPF nº 165.052.578-88, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda das Magnólias nº 2, Quadra X, Fazenda Duas Marias; os presentes, juridicamente capazes, meus conhecidos e reconhecidos como sendo os próprios de quem aqui trato, conforme os documentos de identidade apresentados e acima mencionados, dou fé. Em seguida, pela outorgante empreendedora, ora devedora e pelo outorgado credor, através de seus representantes já nomeados e qualificados, me foi dito o seguinte: 1) DO LOTEAMENTO: Através do Decreto Municipal nº 3.733/2018 de 06/04/2018 o Município de Jaguariúna aprovou o parcelamento do solo, mediante loteamento sob a denominação de "Reserva Santa Izabel", NUM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "SÍTIO SANTA IZABEL", com a área de 474.335,31 m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados), situado neste Município e comarca de Jaguariúna-SP, objeto da matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Jaguariúna-SP, situado no perímetro urbano, conforme Certidão de Cancelamento de Cadastro de Imóvel Rural expedida pelo Inera em 16/06/2017, Ofício/INCRA/SR(08)F1 nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - EVALUADO AUTENTICADO, ASSINADO OU ENDIÇA, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código IWMxVx4N.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

3336/2017, assinado por Sinésio Sapucahy Filho - Chefe da divisão de ordenamento da estrutura fundiária - Superintendência Regional - INCRA/São Paulo - SR(08) e Lei Complementar Municipal nº 281 de 25/08/2016, tudo nos termos do artigo 53 da Lei Federal 6.766/1979 o qual denominar-se-á "**RESERVA SANTA IZABEL**", constituído de lotes destinados ao uso residencial, cujo projeto foi aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, conforme Certificado GRAPROHAB nº 094/2017. **2) DAS OBRAS E SERVIÇOS E DAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS:** Após o registro de que trata o artigo 18, da Lei Federal 6.766/79, deverá a loteadora cientificar a Prefeitura, inclusive com cópia da respectiva matrícula registrada, sob pena de caducidade da aprovação. A outorgante 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 o Oficial de Registro de Imóveis competente, na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma, às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus ao outorgado credor, as seguintes obras e serviços, precedidos de projetos apresentados e aprovados pelo outorgado 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 concessionária de energia elétrica local; e execução de rede de abastecimento domiciliar; f) execução de rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; g) execução de pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; h) execução de sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento ao Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; i) execução da arborização do loteamento, atendendo à exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; j) implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; k) inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigentes da Prefeitura; l) é vedada a impermeabilização do solo destinado à área verde; m) cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA n.º 18581/2017, expedido pela CETESB. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - As redes de abastecimento de água, coletora de esgotos e estações elevatórias de esgotos deverão estar em condições de operação antes da ocupação do empreendimento, condicionada à apresentação da licença de operação da CETESB e conforme condições e prazos estipulados pelo Certificado nº 094/2017 e seu respectivo termo de compromisso emitido pelo GRAPROHAB, e o asfaltamento de vias e a rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública também deverão estar em condições de operação antes da ocupação do empreendimento. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - As obras de terraplanagem deverão ser realizadas de forma que não haja intervenções em Áreas de Preservação Permanente-APP não previstas no projeto urbanístico e também de forma a não gerarem emissões de poeira na atmosfera, erosões e assoreamento de corpos d'água, bem como o presente empreendimento deverá ter suas obras de



## TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIÚNA - SP

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

Protocolado e  
Microfilmado sob n°

033546

Registro de Imóveis de  
Jaguariúna - SP

implantação iniciadas em no máximo 30 (trinta) dias após o registro do empreendimento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. **PARÁGRAFO QUARTO** - A loteadora deverá comunicar à Prefeitura, por escrito, quando do início de cada obra ou serviço constante do termo de compromisso e garantia assinado no dia 23/05/2018, cujas disposições estão observadas na presente Escritura. **PARÁGRAFO QUINTO** - Após o registro de que trata o art. 18, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá a LOTEADORA cientificar a Prefeitura, inclusive com cópia da respectiva matrícula registrada, sob pena de caducidade da aprovação. **3) DOS DIREITOS E DEVERES DAS PARTES:** O referido Decreto Municipal (art. 3.º e seguintes) e o Termo de compromisso (cláusula terceira e seguintes), estabeleceram alguns direitos e deveres que as partes deverão observar no decorrer das obras e execução do empreendimento, conforme se relata, adaptando-se a presente Escritura: **I** - Enquanto as obras e serviços constantes do citado termo de compromisso assinado, no Decreto nº 3.733 de 06/04/2018 e nesta escritura não forem executados pela LOTEADORA e julgados aceitos pela Prefeitura, a conservação e manutenção destes continuarão sob a inteira responsabilidade da LOTEADORA. **I-a** - Obriga-se a LOTEADORA a efetuar a manutenção dos serviços de infraestrutura já executados até o recebimento efetivo e definitivo do loteamento por parte da Prefeitura; **II** - A Prefeitura reserva-se no direito de recusar toda e qualquer obra ou serviço no todo ou em parte que não atender às especificações técnicas constantes dos projetos apresentados e demais exigências fixadas tanto pela Prefeitura como pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes. **III** - O loteamento será oficialmente recebido pela Prefeitura após a efetivação de todas as obras e serviços, uma vez devidamente aprovados e aceitos pelos seus órgãos pertinentes, condicionando-se, ainda, além da apresentação da licença de operação emitida pela CETESB, ao pleno cumprimento, no que couber, pela LOTEADORA, do teor do termo de compromisso e de garantia celebrado e desta correlata Escritura Pública de Hipoteca em virtude de compromisso de realização de infraestrutura, ora lavrada. **III-a** - O empreendimento somente poderá ser ocupado após o recebimento da Licença de Operação expedida pela CETESB, para a qual o empreendedor deverá apresentar o TVO-Termo de Vistoria de Obra expedido pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna, de modo a atender aos padrões estabelecidos nos artigos 11 e 18 do Regulamento da Lei Federal 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual 8.468/76, e suas alterações, assim como a Resolução CONAMA 357/2005, e suas alterações. **IV** - Após o recebimento definitivo das obras e serviços por parte da Prefeitura, mediante termo específico de aceitação definitiva, a LOTEADORA ficará, ainda, responsável, na forma da lei, por defeitos ou vícios redibitórios, inadequações e insuficiência dos materiais aplicados e pela imperfeição dos serviços executados, por quaisquer defeitos ou imperfeições construtivos, bem como, pela solidez e segurança das obras e serviços, ainda que resultantes do solo, da execução dos trabalhos, assim como em razão dos materiais empregados, quer eles sejam de natureza técnica ou operacional, obrigando-se, a suas custas, a reparações e/ou substituições que se fizerem necessárias para o perfeito cumprimento de suas obrigações. **IV-a** - Se a LOTEADORA não executar os reparos e/ou substituições, nos prazos que lhe forem determinados pela Prefeitura, esta, se assim lhe convier, poderá mandar executá-los por conta e risco daquela, por outras empresas, cobrando-lhes os respectivos custos. **V** - A LOTEADORA deverá consignar nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, todas as restrições (convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas) que eventualmente gravem os lotes, principalmente as servidões administrativas, faixas ou vielas sanitárias não edificáveis e a natureza do loteamento. **V-a** - No caso de haver restrições convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas, no contrato padrão registrado no Oficial de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALOR EM 1000 TERCEIROS NACIONAIS QUALQUER ALTERAÇÃO NA REGISTRAÇÃO DEVE SER DOCUMENTADA



04823002050020 000041444 2

AV ANTONIO PINTO CATÃO 293 - JARDIM MAJÁ  
JAGUARIÚNA SP CEP 13820-000  
FONE/FAX: 19-38376000



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

Registro de Imóveis, a LOTEADORA está obrigada a dar ciência, por escrito, à Prefeitura. 4) **DEMAIS OBRIGAÇÕES CONSTANTES DO TERMO DE COMPROMISSO E GARANTIA, ASSINADO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES NO DIA 23/05/2018:**

Sem prejuízo da observância das normas urbanísticas de caráter geral, impostas pelo Poder Público, em seu Plano Diretor Físico, em sua lei de parcelamento e o ordenamento do uso e da ocupação do solo, Código de Obras e Código de Posturas, a outorgante devedora compromete-se ainda: **a)** entregar à Prefeitura, durante o interregno da implantação do empreendimento, cópias das notas fiscais, autenticadas, referentes aos equipamentos e materiais aplicados, compreensivos de tubos, conexões, manilhas e demais materiais afins referentes ao sistema de abastecimento de água e ao sistema de coleta de esgotos sanitários, com a finalidade de servirem para um melhor acompanhamento e fiscalização por parte da Prefeitura, que também terá condição para apurar a procedência e boa qualidade dos aludidos equipamentos e materiais, antecedendo ao aterramento destes. Tais notas fiscais serão juntadas aos autos do processo aprovatório do parcelamento de solo respectivo, tão logo este seja recebido oficialmente, objetivando o discernimento de eventuais dúvidas; **b)** entregar ao Município, durante o interregno da implantação do empreendimento, cópias das notas fiscais, autenticadas, referentes aos serviços de terraplenagem e de abertura e aterramento das valas das redes de distribuição de água potável e de coleta de esgotos sanitários; **c)** executar sistema de tratamento de esgotos sanitários, antecedendo a sua descarga no emissário da rede pública; **d)** recolher aos cofres municipais as importâncias previstas na legislação em vigor; **e)** em até 10 (dez) dias após a assinatura do termo de compromisso e de garantia datado de 23/05/2018 (prazo já expirado), fornecer à Secretaria de Planejamento Urbano, inclusive com cópia em "CD" ou *pen drive* junto ao Departamento de Protocolo e Arquivo, todos os arquivos gerados para o empreendimento, em mídia digital, sendo os projetos em *software* com extensão ".DWG", compatível com a plataforma AutoCAD, inclusive o arquivo com as respectivas configurações de penas para a impressão com extensão ".CTB", e as planilhas de dimensionamento dos projetos e textos referentes a memoriais descritos e de cálculo, compatíveis com os *softwares* Word e Excel, da Microsoft, nas extensões ".docx" e ".xlsx.", respectivamente. **5) DOS CONTRATOS:** A outorgante compromete-se a consignar nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, todas as restrições (convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas) que eventualmente gravem os lotes, principalmente as servidões administrativas, faixas ou vielas sanitárias não edificáveis e a natureza do loteamento. No caso de haver restrições convencionais ou legais, urbanísticas ou construtivas no contrato padrão registrado no Oficial de Registro de Imóveis, a PARCELADORA está obrigada a dar ciência por escrito, à PREFEITURA. Compromete-se ainda, a fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes (contrato padrão), bem como das respectivas escrituras definitivas, as obrigações pela execução dos serviços e obras a seus cargos; bem como a condição de que os lotes só poderão receber construções ou edificações, após executadas, em sua plenitude, estas obras e serviços. **6) DAS EXIGÊNCIAS HABITACIONAIS:** Além do contido no termo de compromisso e nesta Escritura, a outorgante devedora obriga-se a cumprir todas as exigências do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, e de outros órgãos Estaduais e Federais, no âmbito de suas respectivas competências bem como a cumprir todas as disposições pertinentes contidas na Lei Federal nº 6.766/79, na legislação municipal e estadual e demais legislações aplicáveis à espécie. Fica obrigada, a outorgante devedora, por si, seus herdeiros e ou sucessores, a respeitarem e cumprirem em todas as suas cláusulas o compromisso assumido, a presente Escritura e a responder pela evicção de direito na forma da Lei. **7) DA HIPOTECA:** Que para garantia da execução das obras e serviços previstos nesta escritura, orçadas no valor de **RS 16.901.564,67**

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

033546

Registro de Imóveis de

## TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIÚNA - SP

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

033546

Registro de Imóveis de  
Jaguariúna-SP

(dezesseis milhões, novecentos e um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) e demais encargos previstos nas normas jurídicas, bem como neste instrumento, decorrentes do loteamento, pela presente escritura e na melhor forma de direito, declarando a outorgante devedora por seu representante legal, que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus reais, inclusive de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, de impostos, taxas e contribuições fiscais, ações pessoais, reais e pessoais reipersecutórias, direitos reais, feitos ajuizados, até a presente data, a outorgante devedora dá em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, ao outorgado credor, o imóvel a seguir descrito: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "SÍTIO SANTA IZABEL", COM ÁREA DE 474.335,31 M<sup>2</sup> (QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS E TRINTA E CINCO METROS E TRINTA E UM DECÍMETROS QUADRADOS) OU SEJA 47,43,35 HAS (QUARENTA E SETE HECTARES, QUARENTA E TRÊS ARES E TRINTA E CINCO CENTIARES), NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP, contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculado sob nº 10.239 no Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, 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 distância: AZ 224°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 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 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ANULAMENTAÇÃO, RESCISÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Banco Imobiliário  
de Jaguariúna - Ltda.  
Fundado em 1990

0483262040634 00001444 2

AV ANTONIO PINTO CATÃO 293 - JARDIM MANÁ  
JAGUARIÚNA SP CEP 13820-000  
FONE/FAX: 19-38376080



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

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 Haras Patente", matriculada no Oficial de Registro de Imóveis desta comarca 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 no Oficial de Registro de Imóveis desta comarca 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) 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. 7.1.) **CADASTRO:** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguariúna-SP sob nº 08.0088.1051-001, com o valor venal de 4.999.084,29, no corrente exercício. 7.2.) **AQUISIÇÃO:** Adquirido por compra feita de Sônia Regina de Alvares Otero Fernandes, conforme escritura lavrada no 5º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Campinas-SP, no livro nº 1.637, às páginas 243/247, datada de 26/04/2018, não registrada no cartório imobiliário competente e de pleno conhecimento da outorgante devedora que se responsabiliza pelo registro do ato jurídico anterior, sendo que o imóvel encontra-se em nome da antecessora, conforme **matrícula nº 11.316** do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Jaguariúna-SP. **Consta averbada sob nº 03, na referida matrícula, as áreas de reservas legais, seguintes:** 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 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 oitenta e seis 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

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

033546

Registro de Imóveis de

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIÚNA - SP

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL



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 de dita 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 sob nº 12.041 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca e o Sítio Santa Luzia, matriculada sob nº 10.239 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca; deste segue 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 de dita 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 sob nº 12.041 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com AZ 5°03'00" e distância de 25,73 m (vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) até o vértice 28-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 3**, com a área de **2.564,70 m<sup>2</sup> (dois mil, quinhentos e sessenta e quatro metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 118-rl, localizado a uma distância de 18,28 m (dezoito metros e vinte e oito centímetros) com AZ 5°03'00" do vértice 27-M, e localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente, matriculada sob nº 12.041 do

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER AUTENTICIDADE, RESERVA DO EMPLEADO, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

Gráfico Interativo do Tabelião de Letras e Protestos em 1998



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código IWMxVx4N.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis desta comarca e a área de dita matrícula; deste segue confrontando com o referido córrego, com AZ 5°03'00" e distância de 10,52 m (dez metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice 119-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de dita 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; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 28,00 m (vinte e oito metros) e desenvolvimento de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 126-rl; deste segue com AZ 13°26'41" e distância de 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 127-rl; deste segue com AZ 349°02'41" e distância de 11,32 m (onze metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 128-rl; deste segue com AZ 2°08'06" e distância de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 129-rl; deste segue com AZ 262°05'53" e distância de 28,63 m (vinte e oito metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 118-rl, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 4 - com a área de 18.150,78 m<sup>2</sup> (dezoito mil, cento e cinquenta metros e setenta e oito decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 16-M, na divisa da Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob n° 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 de dita 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 sob n° 12.041 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 353°14'15" e distância de 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 19-M; deste segue com AZ 2°46'19" e distância de 34,23 m (trinta e quatro metros e vinte e três centímetros) até o vértice 20-M; deste segue com AZ 354°51'54" e distância de 3,98 m (três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 21-M; deste segue com AZ 348°49'54" e distância de 58,56 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 22-M; deste segue com azimute de AZ 2°34'24" e distância de 37,88 m (trinta e sete metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 23-M; deste deflete à esquerda e segue com AZ 302°54'37" e distância de 49,38 m (quarenta e nove metros e trinta e oito centímetros) até o vértice 130-rl; deste segue confrontando com o imóvel de dita 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 desenvolvimento de 7,69 m (sete metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice 133-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°26'51" e distância de 35,84 m (trinta e cinco metros e oitenta



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIUNA - SP

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL



Protocolada e  
Microfilmada sob nº  
**033546**  
Registro de Imóveis de  
Jaguariuna - SP

e quatro centímetros) até o vértice 134-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 210°29'40" e distância de 8,09 m (oito metros e nove centímetros) até o vértice 135-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°29'40" e distância de 24,67 m (vinte e quatro metros e sessenta e sete centímetros) até o vértice 136-rl; deste segue com AZ 30°29'38" e distância de 14,98 m (quatorze metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 137-rl; deste segue com AZ 152°44'07" e distância de 12,16 m (doze metros e dezesseis centímetros) até o vértice 138-rl; deste segue com AZ 150°56'40" e distância de 33,07 m (trinta e três metros e sete centímetros) até o vértice 139-rl; deste segue com AZ 175°06'56" e distância de 47,84 m (quarenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 140-rl; deste segue com AZ 168°49'54" e distância de 32,42 m (trinta e dois metros e quarenta e dois centímetros) até o vértice 141-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 93°38'03" e distância de 15,39 m (quinze metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 142-rl; deste deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 800,00 m (oitocentos metros) e desenvolvimento de 41,25 m (quarenta e um metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 143-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 52,60 m (cinquenta e dois metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 74,98 m (setenta e quatro metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 144-rl; deste segue com AZ 100°22'42" e distância de 158,86 m (cento e cinquenta e oito metros e oitenta e seis centímetros) até o vértice 145-rl; deste deflete à esquerda e segue em curva de raio 23,60 m (vinte e três metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,55 m (trinta e seis metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 146-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 900,00 m (novecentos metros) e desenvolvimento de 92,56 m (noventa e dois metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 147-rl; deste segue em curva à direita de raio 561,60 m (quinhentos e sessenta e um metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,79 m (trinta e seis metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 148-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 96°03'38" e distância de 9,99 m (nove metros e noventa e nove centímetros) até o vértice 149-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°47'51" e distância de 44,10 m (quarenta e quatro metros e dez centímetros) até o vértice 150-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°20'15" e distância de 89,00 m (oitenta e nove metros) até o vértice 151-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 119°59'02" e distância de 23,36 m (vinte e três metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 152-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°53'24" e distância de 11,46 m (onze metros e quarenta e seis centímetros) até o vértice 153-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 148°18'41" e distância de 22,24 m (vinte e dois metros e vinte e quatro centímetros) até o vértice 154-rl; deste deflete à direita e segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) com AZ 280°39'35" e distância de 115,88 m (cento e quinze metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 16-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 5 com a área de 54.401,35 m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e um metros e trinta e cinco decímetros quadrados), dentro dos seguintes azimutes e distâncias:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculada sob nº 10.239 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, e a Estrada Municipal JGR-368 - Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada com AZ 118°49'28" e distância de 134,20 m (cento e trinta e quatro metros e vinte centímetros) até o vértice 155-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de dita matrícula até o vértice 162-rl com a seguinte descrição: AZ 210°11'18" e distância de 33,79 m (trinta e três metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 156-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 157-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 158-rl; deste deflete

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER REPRODUÇÃO É INÍMUTA DO ORIGINAL. INVALÍDAS ESTES DOCUMENTOS



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código IWMxVx4N.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

à esquerda e segue com AZ  $120^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 159-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $30^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 160-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $300^{\circ}11'18''$  e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 161-rl; deste deflete à direita e segue com AZ  $30^{\circ}11'18''$  e distância de 33,88 m (trinta e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 162-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal JGR-368 - Bento de Campos com AZ  $118^{\circ}49'28''$  e distância de 90,16 m (noventa metros e dezesseis centímetros) até o vértice 2-M; deste segue com AZ  $119^{\circ}03'26''$  e distância de 202,84 m (duzentos e dois metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 163-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de dita matrícula até o vértice 170-rl com a seguinte descrição: com AZ  $210^{\circ}11'18''$  e distância de 40,03 m (quarenta metros e três centímetros) até o vértice 164-rl; deste deflete à direita e segue com AZ  $300^{\circ}11'18''$  e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 165-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $210^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 166-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $120^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 167-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $30^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 168-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $300^{\circ}11'18''$  e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 169-rl; deste deflete à direita e segue com AZ  $30^{\circ}11'18''$  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  $119^{\circ}03'26''$  e distância de 27,14 m (vinte e sete metros e quatorze centímetros) até o vértice 3-M; deste segue com AZ  $122^{\circ}19'09''$  e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; deste segue com AZ  $124^{\circ}54'09''$  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 de dita matrícula até o vértice 30-M com a seguinte descrição: AZ  $210^{\circ}11'18''$  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  $300^{\circ}11'18''$  e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 173-rl; deste deflete à esquerda e segue com azimute de AZ  $210^{\circ}11'18''$  e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 174-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $120^{\circ}11'18''$  e distância de 9,54 m (nove metros e cinquenta e quatro centímetros) até o vértice 175-rl; deste segue com AZ  $125^{\circ}28'49''$  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  $30^{\circ}11'18''$  e distância de 20,09 m (vinte metros e nove centímetros) até o vértice 177-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ  $305^{\circ}28'49''$  e distância de 8,03 m (oito metros e três centímetros) até o vértice 178-rl; deste deflete à direita e segue com AZ  $30^{\circ}11'18''$  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  $182^{\circ}13'05''$  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  $305^{\circ}28'49''$  e distância de 45,01 m (quarenta e cinco metros e um centímetros) até o vértice 182-rl; deste segue com AZ  $300^{\circ}11'18''$  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  $208^{\circ}14'28''$  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  $279^{\circ}38'11''$  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 sob n° 10.239 do oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com AZ  $9^{\circ}29'35''$  e distância de 147,96 m (cento e quarenta e

Protocolado e  
Microfilmado sob n°

033546

Registro de Imóveis de  
Jauá - SP

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIUNA - SP

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

Protocolado e  
Microfilmado sob nº

033546

Registro de Imóveis de  
Jaguariuna - SP



sete metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 1-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. **SERVIDÃO:** Conforme consta no R-05-M.11.316 de 15/07/2016 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, uma servidão perpétua de passagem para linha de transmissão de energia elétrica (LT 500 KV Araraquara II - Taubaté), em favor de COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A, grava uma área de 45.487,55 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), assim descrita: "A poligonal tem início no marco 0PP, situado no limite da faixa de segurança da LT 500 - KV - Araraquara II - Taubaté, que confronta com o imóvel de dita matrícula e na cerca de divisa do Sítio Santa Luzia, matriculado sob nº 10.239 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca; daí parte com azimute 09°29'35" e segue 64,14 m (sessenta e quatro metros e quatorze centímetros) por cerca de divisa, confrontando com o referido Sítio Santa Luzia, até o marco 01 (um), que dista 11,32 m (onze metros e trinta e dois centímetros) do vértice 1-M da descrição do imóvel de dita matrícula; daí deflete à direita e segue com azimute de 120°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 de dita matrícula até o marco 02 (dois); daí segue no azimute de 125°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 de dita matrícula até o marco 03 (três); daí deflete à direita com azimute de 182°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 - Governo 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°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 de dita matrícula até o marco 05 (cinco); daí segue com azimute de 300°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 de dita matrícula, até o marco 0PP. 7.3) **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** As partes, por esta escritura e na melhor forma de direito atribuem ao imóvel o valor de **RS 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos mil reais)**, nos termos do artigo 1.484 do Código Civil, que servirá como base para fins de arrematações, adjudicações e remições; 8) **LIBERAÇÃO DE LOTES E INDICAÇÃO DOS LOTES QUE PERMANECERÃO HIPOTECADOS APÓS REGISTRADO O LOTEAMENTO E DA NULIDADE DE CLÁUSULA PREVISTA NO DECRETO 3.733/2018 E NO TERMO DE COMPROMISSO E DE GARANTIA:** a) **DA LIBERAÇÃO:** Após o registro do loteamento alusivo ao imóvel objeto da matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Jaguariuna-SP, o outorgado credor efetivará a liberação do ônus hipotecário somente em relação aos lotes de terrenos, oriundos do loteamento "RESERVA SANTA IZABEL", 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 AI:** 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% 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



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código WMVx4N.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODOS TERRITÓRIOS NACIONAIS - QUALQUER AUTENTICAÇÃO, VALIDA DO ORIGINAL - INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

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 infra-estrutura e exigências contidas no Decreto Municipal 3.733, de 06/04/2018, no termo de compromisso e de garantia e na presente escritura e aceitos pela Prefeitura que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura de termo específico de vistoria e 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. A Prefeitura poderá, a seu critério e mediante provocação, efetuar a liberação parcial de lotes, à medida da execução das obras de infraestrutura constantes na cláusula segunda do Termo de Compromisso e de Garantia e cláusula segunda desta Escritura - são iguais, sempre remanescendo lotes em garantia à execução das demais obras não executadas, nos termos da legislação vigente e conforme consta do artigo 8.º parágrafo único, do decreto 3.733/2018. O senhor Prefeito Municipal e o representante legal da Loteadora foram informados que constou do artigo 8.º, parágrafo único do Decreto 3.733/2018 de 06/04/2018 e na cláusula sétima, § 1.º do termo de compromisso, ambos no final da redação, que ficaria vedada a alienação ou promessa de alienação, a qualquer título, bem como a cessão ou transferência sobre esses referidos lotes ou gravá-los de quaisquer ônus, porém de acordo com o artigo 1.475 do Código Civil: "é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado", desta forma tomaram conhecimento que a alienação dos referidos imóveis é livre, concordando as partes com este fato. A hipoteca ora constituída abrange, além dos lotes acima mencionados, todas as acessões, melhoramentos e quaisquer outras benfeitorias, presentes e futuras, comprometendo-se a devedora a averbar os referidos acréscimos junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Todas as despesas decorrentes desta escritura pública de garantia hipotecária, bem como de seus consequentes registros e seus respectivos cancelamentos, correrão a cargo exclusivo da outorgante devedora. 9) **DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS À ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EM FAVOR DO MUNICÍPIO E DA NULIDADE DA CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DO REFERIDO COMPROMISSO ASSINADO:** As partes fizeram inserir no Termo de Compromisso e de Garantia a Cláusula Décima Sexta, com o seguinte conteúdo: "A PARCELADORA está ciente e concorda, neste ato, de que se não executar as obrigações aqui assumidas dentro do prazo estabelecido de vinte e quatro (24) meses - a contar da data do registro do projeto do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, na conformidade do cronograma de obras e serviços, bem como na conformidade com o estabelecido no Certificado GRAPROHAB nº 094/2017 - os bens caucionados, mediante garantia hipotecária, serão adjudicados em favor da PREFEITURA, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, devendo o seu produto ser aplicado nas obras e serviços mencionados neste instrumento, sem prejuízo da mesma sofrer as demais cominações civil e penal da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979." Porém, orientados por este Tabelião, nos termos do artigo 1.428 do Código Civil de que esta cláusula é nula no sentido de que se descumprido o encargo da realização das obras de infraestrutura por parte da loteadora, o imóvel seria adjudicado diretamente em nome do município, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial e em atenção especial ao que encontra-se estatuído nos artigos 38 e seguintes da Lei 6.766/79, as partes em comum acordo resolvem deixar de inserir esta cláusula na presente escritura e também revogar a que consta do termo de compromisso; 10) **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO:** Dá-se o valor total de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos

Instituído a  
Microfilmado sob nº

033546

Registro de Imóveis de

## TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

JAGUARIÚNA - SP

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MATHEUS TREVIZAN CARRIEL

fls. 254

Instrumento n.  
Microfilmado sob n.º

033546

Registro de Imóveis de  
Jaguariúna - SP

mil reais), ao imóvel objeto da hipoteca, para fins e efeitos do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro. Fica avençado que, se o produto do bem dado em garantia, não for suficiente para a integral satisfação dos encargos previstos nesta escritura, a outorgante devedora não ficará desonerada, isto é, continuará respondendo pelo saldo devedor que acaso venha a remanescer. 11) **DO FORO:** Fica eleito o Foro desta Comarca de Jaguariúna-SP, para dirimir qualquer dúvida oriunda da presente escritura, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. 12) **DA PREVIDÊNCIA SOCIAL:** A outorgante na qualidade de empresa, na forma em que vem sendo 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 encontrar-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. 13) **DECLARAÇÕES:** Declara a outorgante, por seu representante, sob pena de responsabilidade civil e penal que o imóvel descrito encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, outrossim, ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e ônus reais incidentes sobre o mesmo, não havendo débitos relativos a impostos, taxas e semelhantes, apresentando neste ato, as seguintes certidões: a) **Justiça Federal** - Certidão negativa de Distribuição - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, expedidas pelo Poder Judiciário - Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo; a.1) Certidão negativa de distribuição de processos e/ou procedimentos, expedida pelo **Tribunal Regional Federal da 3ª Região**; b) **Justiça do Trabalho** - Certidão negativa de ações trabalhistas expedidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região; b.1) **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas** - expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho; c) **Justiça Estadual - Cíveis** - Certidão negativa de distribuições de ações cíveis, família e sucessões, execuções fiscais e Juizados Especiais Cíveis, anteriores a 06/06/2018, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; d) **Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural** - emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil via internet, com código de controle nº 4D7B.2DBE.B9D5.F9EB, datada de 07/06/2018, válida até 04/12/2018, confirmada por esta serventia, via internet, em 07/06/2018; e) **Pesquisa sobre indisponibilidades de bens:** consultando a página da Arisp, em atenção ao Provimento 13 CGJSP, verificou-se que não constam registros de indisponibilidades de bens em nome do(s) transmitente (s) e adquirente (s), respectivamente de acordo com a ordem de qualificação no presente instrumento, com códigos hashes: 2fd8. 89c3. 9499. 10e1. b122. b9d2. 5d3c. e643. 2c85. 3fd6; 1596. 7cf2. f6ff. 60bf. e6bf. 0dfc. 0bf7. 3e7e. 58a2. db38; 05b7. 30cb. 431f. 9e95. 1ef1. 531c. 56ff. 961e. 7cc9. afaf; Pela outorgada credora, por seu representante me foi dito que aceita a presente escritura em seus expressos termos, declarando que examinou as certidões acima mencionadas, previstas na lei nº 7.433/85, regulamentada pelo decreto nº 93.240/86. Foi alertado também, que, em caso de haver qualquer óbice ao registro da escritura anterior, em consequência, a presente escritura ficará dependente da solução e cumprimento de exigências em relação àquela, consoante princípio registral da continuidade, assumindo o outorgado credor os riscos decorrentes que possam advir, responsabilizando-se pelos respectivos registros. Finalmente, os contratantes autorizam desde já, o Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca a proceder todos os atos necessários para o registro desta escritura. A presente escritura e todos os documentos arquivados em classificadores ou mencionados no corpo desta também estão digitalizados nestas notas, tendo como indexador para buscas, o nº do livro, das páginas e data. E como assim me disseram e outorgaram, dou fé;

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - SUPOSTO AUTENTICAÇÃO - PÁTRIA DO EMITENTE - INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

Banco Internacional  
de Notas e Letras  
Fundado em 1948

1487200120506238 000014 1440.0

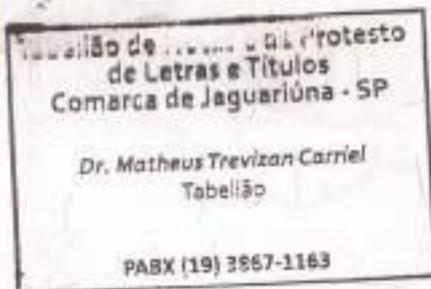
AV ANTONIO PINTO CATÃO 293 - JARDIM MAJÁ  
JAGUARIÚNA, SP CEP 13820-000  
FONE/FAX: 19-38378080



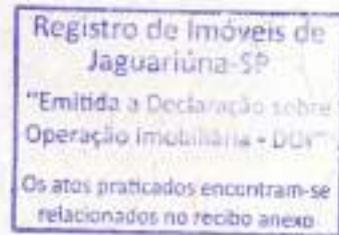
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

pediram e lavrei a presente escritura, a qual feita e sendo-lhes lida em voz alta, acharam em tudo conforme, aceitaram e assinam. Emolumentos: Emolumentos: Tabelião R\$ 18.791,33; Estado R\$ 5.340,69; IPESP R\$ 3.655,40; ISS R\$ 375,82; MP R\$ 901,98; Registro Civil R\$ 989,02; Tribunal de Justiça R\$ 1.289,68; Santa Casa R\$ 187,91; **Total R\$ 31.531,83.** Eu (a.) (RENATA APARECIDA GONÇALVES), Escrevente Autorizada, digitei, conferi, dou fé e assino. Eu (a.) (MATHEUS TREVIZAN CARRIEL) – Tabelião, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Eu (a.) (CLAUDIO GIULDIN) – Substituto do Tabelião, conferi, li em voz alta às partes, subscrevo, dou fé e assino. (a.a) ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ - 14/06/18 na P.M.J. / MARCIO GUSTAVO BERNARDÉS REIS - 14/06/18 na P.M.J. / MATHEUS TREVIZAN CARRIEL. NADA MAIS. Trasladada fielmente em seguida, do próprio original, dou fé. Eu, (MATHEUS TREVIZAN CARRIEL), Tabelião, digitei, conferi, subscrevi, do que dou fé e assino em público e raso.

Em test<sup>o</sup> da verdade  
*[Handwritten signature]*  
- MATHEUS TREVIZAN CARRIEL -  
Tabelião



REGISTRADO





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

1 de 2  
fls. 256

DECRETO Nº 3.859, de 03 de outubro de 2018.

Libera de ônus hipotecário lotes de terrenos que especifica do loteamento denominado Reserva Santa Izabel, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.773/2018, e dá outra providência.

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc., no uso de suas atribuições legais, e

Considerando que o Decreto Municipal 3.773, de 06 de abril de 2018, constante do processo administrativo nº 396/2018, convencionou a hipoteca, de primeiro grau, o imóvel loteando objeto da Matrícula 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP, onde está localizado o loteamento denominado Reserva Santa Izabel, visando garantir a execução das obras e serviços referidos no decreto aprobatório do loteamento, devidamente registrada sob R.08, da mencionada matrícula,

Considerando, também, que o decreto já citado previa a liberação do ônus hipotecário relativamente a lotes de terrenos do loteamento denominado Reserva Santa Izabel, após o registro do loteamento,

Considerando, finalmente, que, através do Ofício nº 398, de 04 de setembro de 2018, o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Jaguariúna-SP (Protocolo Administrativo nº 12.782/2018) informou à Municipalidade que o loteamento em referência foi devidamente registrado sob nº R.09, da Matrícula nº 11.316,

DECRETA:

Art. 1º Ficam liberados do ônus hipotecário 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes de terrenos do loteamento denominado RESERVA SANTA IZABEL, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., 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,

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 0JngPUZz.

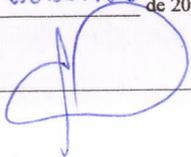


**Prefeitura do Município de Jaguariúna**  
Secretaria de Governo  
Departamento de Expediente e Registro

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, para os devidos fins, que a presente fotocópia confere com a original.

Jaguariúna, 05 de Outubro de 20 18

  
\_\_\_\_\_  
Andréia Mantovani Penteado  
Diretora do Dep. Exped. e Registro  
Secretaria de Governo



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

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.

Parágrafo único. Permanecem com garantia hipotecária 111 (cento e onze) lotes de terrenos oriundos do loteamento denominado Reserva Santa Izabel, 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.

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 03 de outubro de 2018.



MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito

Publicado no Departamento de Expediente e Registro da Secretaria de Governo, na data supra.

VALDIR ANTONIO PARISI  
Secretário de Governo



Prefeitura do Município de Jaguariúna  
Secretaria de Governo  
Departamento de Expediente e Registro

### CERTIDÃO

CERTIFICO, para os devidos fins, que a presente fotocópia confere com a original.

Jaguariúna, 03 de Outubro de 2018

Andréia Mantovani Penteadó  
Diretora do Dep. Exped. e Registro  
Secretaria de Governo

**EM BRANCO**





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

fls. 260

## TERMO DE LIBERAÇÃO DE LOTES

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc., de conformidade com o disposto no Decreto Municipal nº 3.859, de 03 de outubro de 2018,

LIBERA, do ônus hipotecário representado pelo art. 8º, do Decreto Municipal nº 3.773, de 06 de abril de 2018, os seguinte 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, do loteamento RESERVA SANTA IZABEL, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

O presente termo é expedido para cancelamento do ônus hipotecário que recai sobre os referidos lotes, perante a Matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP, não se constituindo em recebimento parcial ou total do loteamento pela Prefeitura.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 08 de outubro de 2018.



MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE JAGUARIÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO.

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, com sede nesta cidade de Campinas, na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 09, Bairro Nova Campinas, representada por seu sócio administrador, nos termos da Cláusula Sexta de seu Contrato Social, **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, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria a fim de requerer se digne determinar a prenotação da **LIBERAÇÃO DO ÔNUS HIPOTECÁRIO** em relação aos 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 onze) lotes de terreno oriundos do loteamento, equivalentes a 30% 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.

Para tanto, requer-se a juntada da cópia do TERMO DE LIBERAÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO e o respectivo DECRETO expedidos pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna.

Termos em que, pede deferimento.

Jaguariúna, 09 de outubro de 2018.

JAGUARIÚNA - SP

*Roberto Ariani Mangabeira Albernaz*

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**  
**ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**

**Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos**  
**Dr. Matheus Trevizan Carriel**  
Av. Antônio Pinto Catão, 293 - Jardim Miral II - Jaguariúna - SP - CEP 13912-122 - Fone: (19) 3837-6083

Reconheço, por semelhança, a firma indicada de: **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (99386)** em documento SEM valor econômico, do (76. Selos): AA0253239, em 10/10/2018, em Teste da verdade. Valor: R\$ 5.000,00

**ESTER GONÇALVES FARIA DE MORAES**  
Código Seq.: 498849485088456485752515355 Valor: R\$ 5.000,00

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

E-mail: jaguariuna@tabeliaojaguariuna.com.br

**TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO - JAGUARIÚNA - SP**

**Notarial Brasil**  
105617  
**FIRMA 1**  
0483AR0253239



www.LeisMunicipais.com.br

DECRETO Nº 4.277, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2021.

**Dispõe sobre liberação de ônus hipotecário dos lotes que especifica do loteamento denominado Reserva Santa Izabel, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.733/2018, e dá outra providência.**

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc, no uso de suas atribuições legais, e de conformidade com o constante nos autos do Protocolo PMJ nº 000396/2018, fls. 3.069/3.116-v, DECRETA:

**Art. 1º** Ficam liberados do ônus hipotecário determinado pelo art. 8º, do Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, alterado pelo Decreto Municipal nº 4.205, de 07 de agosto de 2020, os lotes de nº s 03 e 06, da quadra E; 06 e 07, da quadra H; 23, 25, 30, 31, 33, 35 e 40, da quadra L; 11, 12, 13, 14, 19, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32 e 34, da quadra M; 02, 03, 08, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34 e 35, da quadra N; 01, 06, 07, 14, 15 e 16, da quadra O; 01, 02 e 03, da quadra P; 06, 09 e 10, da quadra Q; 01, 03 e 04, da quadra U, do loteamento denominado Reserva Santa Izabel, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, objetos da Matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP.

**Art. 2º** Permanecem com ônus hipotecário os lotes de terrenos de nº s 04, da Quadra E; 02, da Quadra H; 24, 26, 32 e 36, da Quadra L; 10, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40, da Quadra M; 06, 07, 11, 14, 15 e 23, da Quadra N; 02, 03, 04, 05, 11, 12, 17, 18 e 19, da Quadra O; 05, da Quadra Q; 05, da Quadra U; 12, 13, 16 e 17, da Quadra X; 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da Quadra Z, totalizando 50 (cinquenta) lotes do loteamento denominado Reserva Santa Izabel.

**Art. 3º** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 19 de fevereiro de 2021.

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito

Publicado no Departamento de Expediente e Registro da Secretaria de Governo, na data supra.

VALDIR ANTONIO PARISI  
Secretário de Governo

*Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.*

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 07/08/2024*



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

## TERMO DE LIBERAÇÃO DE LOTES

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc., de conformidade com o disposto no Decreto Municipal nº 4:277, de 19 de fevereiro de 2021,

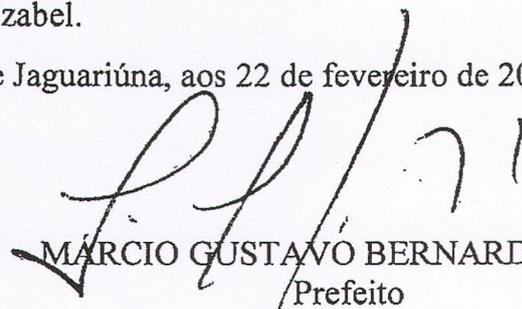
LIBERA, do ônus hipotecário representado pelo art. 8º, do Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, alterado pelo Decreto Municipal nº 4.205, de 07 de agosto de 2020, os seguintes lotes: 03 e 06, da quadra E; 06 e 07, da quadra H; 23, 25, 30, 31, 33, 35 e 40, da quadra L; 11, 12, 13, 14, 19, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32 e 34, da quadra M; 02, 03, 08, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34 e 35, da quadra N; 01, 06, 07, 14, 15 e 16, da quadra O; 01, 02 e 03, da quadra P; 06, 09 e 10, da quadra Q; 01, 03 e 04, da quadra U, do loteamento Reserva Santa Izabel, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

O presente termo é expedido para cancelamento do ônus hipotecário que recai sobre os referidos lotes, perante a Matrícula nº 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP, não se constituindo em recebimento parcial ou total do loteamento pela Prefeitura.

Registre-se que permanecem com ônus hipotecário os seguintes lotes de terrenos: 04, da Quadra E; 02, da Quadra H; 24, 26, 32 e 36, da Quadra L; 10, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40, da Quadra M; 06, 07, 11, 14, 15 e 23, da Quadra N; 02, 03, 04, 05, 11, 12, 17, 18 e 19, da Quadra O; 05, da Quadra Q; 05, da Quadra U; 12, 13, 16 e 17, da Quadra X; 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da Quadra Z, do loteamento denominado Reserva Santa Izabel.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 22 de fevereiro de 2021.



  
MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

1 de 2  
fls. 265

DECRETO Nº 4.330, de 20 de agosto de 2021.

Considera como loteamento fechado o empreendimento “Reserva Santa Izabel” e dispõe sobre o prazo para execução de obras e serviços (Decreto Municipal nº 3.733/2018).

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc., no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o pedido de fls. 3151/3153 e 3158/3161 do Protocolo PMJ nº 000396/2018,

Considerando a previsão contida no inciso V, do art. 18, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Complementar Municipal nº 332, de 09 de maio de 2019,

Considerando, finalmente, a manifestação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Empreendimentos Imobiliários – GAPEI (fls. 3162),

DECRETA:

Art. 1º Fica considerado como loteamento fechado, na área destinada exclusivamente ao uso residencial, sob a égide da Lei Municipal nº 1.495, de 20 de agosto de 2003, o empreendimento denominado “Reserva Santa Izabel”, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

§ 1º O loteamento a que alude este artigo obedecerá as normas urbanísticas convencionais constantes nos projetos respectivos.

§ 2º A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação será emitida em conformidade com a Lei Municipal nº 1.495/2003.

§ 3º Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários e/ou do loteador o cumprimento da Lei Municipal nº 1.495/2003 e disposições que constarão do decreto que dará em permissão de uso as áreas públicas de lazer, institucionais e de vias de circulação.

§ 4º Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários e/ou do loteador a aprovação perante a Prefeitura de projeto de fechamento através de muro e/ou alambrado, bem como, de portaria, além de se comprometer a assinar todos os termos necessários junto à Prefeitura visando a permissão de uso de ruas, calçamento e áreas de circulação interna, dentre outras.



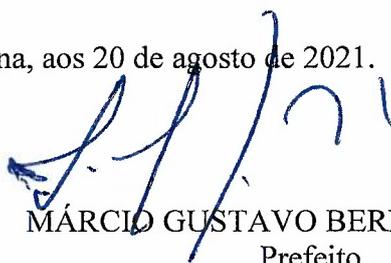
# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Art. 2º O prazo para a execução das obras e serviços do loteamento fechado “Reserva Santa Izabel”, constante no *caput* do art. 2º, do Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, passa a ser de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data do registro do projeto do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 3º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 20 de agosto de 2021.



MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito

Publicado no Departamento de Expediente e Registro da Secretaria de Governo,  
na data supra.



VALDIR ANTONIO PARISI  
Secretário de Governo

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARIUNA,  
ESTADO DE SÃO PAULO.**

Ref: Protocolado 396/2018

Decreto nº 3.733 de 06 de abril de 2018

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,** com sede na cidade de Campinas à Avenida Jesuíno Marcondes Machado nº 440, Sala 09, Bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob o 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, representada por seu sócio administrador ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador do CPF nº 025.057.888-39 e da CIRG nº 9.860.553 SSP/SP, com base nos Decretos 3.733 de 06 de abril de 2018 e Decreto 4.330 de 20 de agosto de 2021, e ainda, na Lei Complementar n.º 97, de 20 de dezembro de 2004, vem, com o devido respeito e acatamento à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

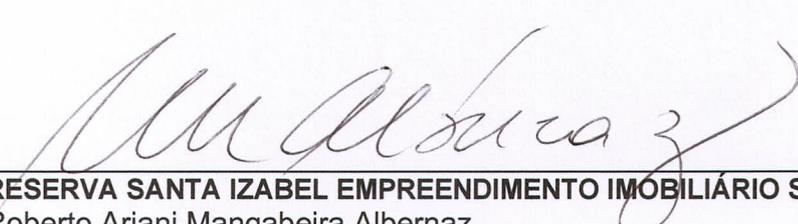
Informa a ora solicitante que foram executadas todas as obras e serviços determinadas pelo artigo 2º do Decreto Municipal 3.733 de 06 de abril de 2018 no do loteamento Reserva Santa Izabel, e, portanto, vem requerer de Vossa Excelência, através da Secretaria Competente, o recebimento das obras de

infraestrutura, a **expedição do Termo de Verificação de Obras - TVO** - do loteamento, bem como baixado, nos termos do artigo 83 da Lei Complementar nº 97 de 20 de dezembro de 2004, o **Decreto de liberação do ônus hipotecário** do lotes de terrenos constantes do Termo de Liberação de Lotes de 22 de fevereiro de 2021, a saber: 04 da Quadra E; 02 da Quadra H; 24, 26, 32 e 36 da Quadra L; 10, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 da quadra M; 06, 07, 11, 14, 15 e 23 da Quadra N; 02, 03, 04, 05, 11, 12, 17, 18 e 19 da quadra O; 05 da Quadra Q; 05 da Quadra U; 12, 13, 16 e 17 da Quadra X; 01, 02, 03, 04, 05 e 06 da Quadra Z do loteamento denominado Reserva Santa Izabel.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Jaguariúna, 21 de Setembro de 2021.

  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

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)

Oficial de Registros, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Jaguariúna-SP.

Cristina Prudência Lino  
Escriturante Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SFA8997U.

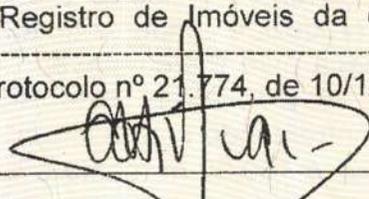


MATRÍCULA	FICHA
11.316	01
VERSO	

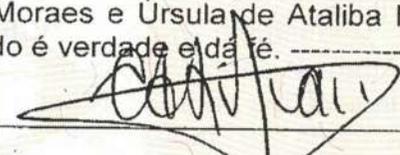
0,0000, em nome de Sônia Regina de Alvares Otero Fernandes, brasileira; nº do CCIR: 14404395147, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014; Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 4.635.459-0.** -----

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

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

Referente ao Protocolo nº 21.774, de 10/12/2014. -----  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.01** – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---  
**ATUALIZAÇÕES DE VIZINHOS:** Nos termos do requerimento datado de 15 de janeiro de 2016, devidamente formalizado, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro e supra, que o imóvel nela descrito confronta-se atualmente com a Estrada Municipal JGR – 368 – Bento de Campos (anteriormente via de servidão); com a Rodovia Estadual SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros (anteriormente Estrada Estadual); com a Estrada Municipal JGR – 171 – Avenida Guido Tozzi (anteriormente caminho de servidão), com a Fazenda Santa Úrsula, de propriedade de Agrícola Monta Carmelo S.A. (ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA), matriculado sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP (anteriormente com um carreador), com um córrego sem denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente; e com o Sítio Santa Luzia, de propriedade de Joseph Nun Fan Sung (sucessor de Espólio de Celso de Camargo Moraes e Úrsula de Ataliba Nogueira Moraes – lote nº 04). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.02** – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---  
**RETIFICAÇÃO DE ÁREA:** Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com certidão da matrícula nº 11.316, desta serventia, relativa ao imóvel retificando, Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista,

(continua na ficha 02 )

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
Escrevente Autorizada



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

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 0000004307282; Laudo Técnico e Declaração de inexistência de ocupantes nos imóveis vizinhos ao retificando, assinados e com as firmas reconhecidas; certidão da matrícula nº 11.438, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP; 10.239 e 12.041, ambas desta serventia, relativas aos imóveis vizinhos ao retificando, procede-se a presente averbação com suporte no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula retro, **que o imóvel nela descrito foi objeto de retificação de registro imobiliário, onde apurou-se que possui na realidade uma área de 474.335,31 m2 (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados) ou seja, 47,43,35 has (quarenta e sete hectares, quarenta e três ares e trinta e cinco centiares)**, contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ118°49'28" e distância de 228,36 m (duzentos e vinte e oito metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 2-M; AZ 119°03'26" e distância de 233,98 m (duzentos e trinta e três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 3-M; AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; AZ 124°54'09" e distância de 275,88 m (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 5-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros (pista sentido sul); deste segue confrontando com a referida faixa de domínio, com AZ 182°13'05" e distância de 141,59 m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e nove centímetros) até o vértice 6-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da referida rodovia, km 129+800,00 metros (pista sentido sul); deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal -JGR 171 – Avenida Guido Tozzi, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 244°12'20" e distância de 37,22 m (trinta e sete metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 7-M; AZ 243°45'19" e distância de 34,19 m (trinta e quatro metros e dezenove

(continua no verso)

Ofício de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Comarca de Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudentino  
Escrevente

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/artrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SFA8997U.



MATRÍCULA

FICHA

11.316

02

VERSO

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

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

FICHA

11.316

03

*[Handwritten signature]*

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, *[Handwritten signature]* (Carlos Alberto Sass Silva)

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

**ÁREAS DE RESERVA LEGAL:** Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula existe cinco (05) áreas de reserva legal, a seguir descritas: **RESERVA LEGAL 1, com 10.849,21 m² (dez mil, oitocentos e quarenta e nove metros e vinte e um decímetros quadrados),** dentro das seguintes azimutes e distâncias: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 9-M, localizado na divisa entre a Fazenda Santa Úrsula, Matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira de propriedade de Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA); deste segue  
**(continua no verso)**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Cristina Prudêncio Luopiri  
Escritor Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta\_digital/ptar/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SFA8997U.



MATRÍCULA

FICHA

11.316

03

VERSO

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

(continua na ficha 04)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

04

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca  
 Jaguariúna-SP

Cristina Prudêncio Lupatini  
 Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SFA8997U.



MATRÍCULA

FICHA

11.316

04

VERSO

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

(continua na ficha 05)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Pág. 8 de 28 - Protocolo: 47506 - MAT: 11316.

Bruna Cristina Prudêncio Luporini

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

05

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

*[Handwritten signature]*

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca de  
 Jaguariúna-SP

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código SFA8997U.



MATRÍCULA

FICHA

11.316

05

VERSO

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

(continua na ficha 06)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**Carlos Alberto Sass Silva**

OFICIAL

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**06**

*Handwritten signature*

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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SyDK2Kv.



MATRÍCULA

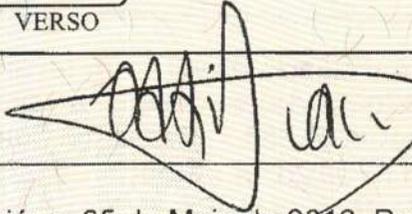
FICHA

11.316

06

VERSO

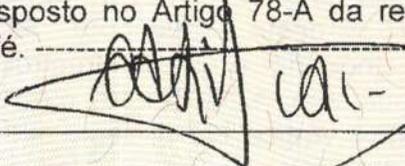
O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

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

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

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

(continua na ficha 07 )

Oficial de Registro de Imóveis,  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca de  
 Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
 Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SvDK2Kv.



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

07

*[Handwritten signature]*

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°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°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°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°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°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 embaracem 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)

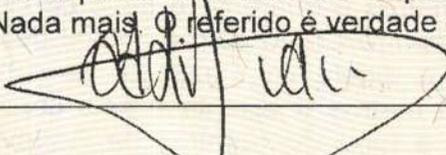
Oficial de Registro de Imóveis  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca  
 Jaguariúna-SP

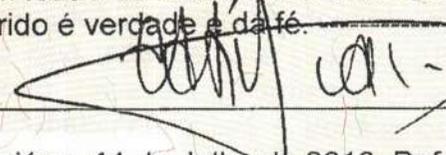
Bruna Cristina Prudêncio Lu  
 Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SyDK2Kv.



MATRÍCULA	FICHA
11.316	07
VERSO	

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

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

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

Oficial de Registro de Imóveis,  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca de  
 Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
 Escrevente Autorizada

(continua na ficha 08 )

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS247044483460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SvDK2Kv.



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**Carlos Alberto Sass Silva**

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

11.316

08

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

*[Handwritten signature]*

**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,

*[Handwritten signature]* (Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdição  
e Tutelas da Sede da Comarca  
Jaguariúna-SP

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SvDK2Kv.



MATRÍCULA

11.316

FICHA

08

VERSO

concessionária de energia elétrica local, e execução de rede de abastecimentos domiciliar; **f)** execução de rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; **g)** execução de pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; **h)** execução de sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento ao Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; **i)** execução da arborização do loteamento, atendendo à exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; **j)** implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; **k)** inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigente da Prefeitura; **l)** é vedada a impermeabilização do solo destinado a área verde; **m)** cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB. As obras e serviços acima mencionados, são orçados em R\$ 16.901.564,67 (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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

09

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

O Oficial,

[Handwritten signature of Carlos Alberto Sass Silva]

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca  
Jaguariúna-SP

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta\_digital/pg/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SyDK2Kv.



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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
Escriturante Autorizada



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

11.316

10

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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)

Pág. 13 de 23 - Protocolo: 47506 - MAT: 11316.

Rua São Paulo, 97 - Jardim Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000  
Fone/Fax: (19) 3867-3640 - e-mail: reg.jaguariuna@hotmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Ofício de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoas Jurídicas e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca  
Jaguariúna-SP

Cristina Prudêncio Lupatini  
Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 85vDK2Kv.



MATRÍCULA

11.316

FICHA

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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Ana Cristina Prudêncio Luporini  
Escrevente Autorizada



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

11

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

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil de  
Pessoa Natural e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Cristina Prudêncio Lupo  
Secretaria Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código 8SyDK2Kv.



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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
Escriturante Autorizada



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

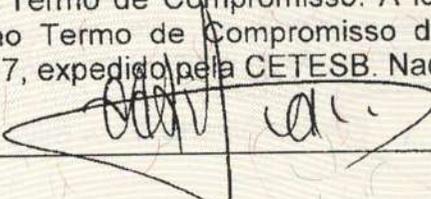
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

12

*Handwritten signature*

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

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.10** – Jaguariúna, 15 de Outubro de 2018. Ref. Prot. nº 34.496, de 10/10/2018.  
**CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA:** Nos termos do requerimento datado de 09 de Outubro de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira 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 Jaguariúna", edição de 06/10/2018, onde foi publicado o referido decreto, e Termo de Liberação de Lotes datado de

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca  
Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Lu  
Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código Wg2hYMBV.



MATRÍCULA

FICHA

11.316

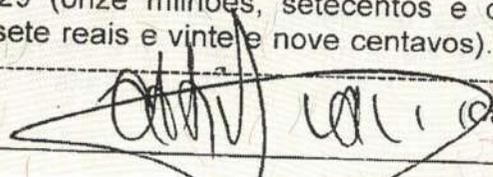
12

VERSO

VISTO EM CORREIÇALV.  
 14 DEZ 2018  
 Corregedor Permanente  
 Márcio Forti Fortuna  
 Juiz de Direito

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

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua na ficha 13)

Oficial de Registro de Imóveis,  
 Títulos e Documentos, Civil de  
 Pessoa Jurídica e Civil das  
 Pessoas Naturais e de Interdições  
 e Tutelas da Sede da Comarca de  
 Jaguariúna-SP



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

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: 146282331RB000042178PH20X.

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)

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Jaguariúna-SP  
Cristina Prudêncio Lupatini  
Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do; informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código Wg2hYMBv.



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código Wg2hYMBv.

MATRÍCULA

FICHA

11.316

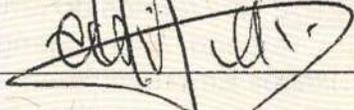
13

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,

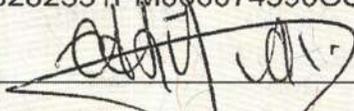


(Carlos Alberto Sass Silva)

**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, 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,

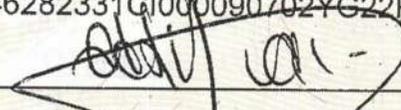


(Carlos Alberto Sass Silva)

**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)

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
Escritorinha Autorizada

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Alberto Sass Silva

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

14

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

Selo digital: 146282331XD000090030YA22E.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

**ÁREAS CONSTRUÍDAS E DEMOLIÇÕES:** Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, instruído com Certidão nº 07, datada de 27/01/2022, emitida pela Prefeitura Municipal local, Levantamento Planialtimétrico e Memorial Descritivo assinado pelo arquiteto e urbanista Thiago Carneiro Amin, CAU-SP nº A39851-9, e Registro de Responsabilidade Técnica – RRT Simples nº 4620202, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil às 13:11:40 horas do dia 10/03/2022, com o código de controle BA32.1B32.8792.270C, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando **que as 4 (quatro) casas de empregados e um estábulo a que se refere a matrícula retro, possuíam uma área construída de 442,45 m² (quatrocentos e quarenta e dois metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), os quais foram totalmente DEMOLIDOS.** Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331JW000090031NH22I.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Jaguariúna-SP

Bruna Cristina Prudêncio  
Escrevente Autorizada

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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS24704483460. Para conferir o original acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pasta digital/pgr/abrConferenciaDocumento.do informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código Wg2hYMBV.



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 13/08/2024 às 23:20, sob o número WCAS247044483460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048168-62.2023.8.26.0114 e código Wg2hYMBv.

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)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JAGUARIUNA-SP.  
(Instalado em 16/11/2009)

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída por processo reprográfico, de acordo com o § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, está em conformidade com o original constante da matrícula **11316** desta serventia. CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência à alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do artigo 19 da lei 6.015/73). Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariúna-SP, 4 de abril de 2022.

Eu, Bruna Cristina Prudencio Luporini, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

Oficial:	R\$: 38,17
Estado:	R\$: 10,85
SEFAZ:	R\$: 7,43
Reg. Civil:	R\$: 2,01
Trib. Just:	R\$: 2,62
ISS:	R\$: 0,76
Min. Público:	R\$: 1,83
Total	R\$: 63,67

Selo: 146282391MH000090215WF220



Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos, Civil de  
Pessoa Jurídica e Civil das  
Pessoas Naturais e de Interdições  
e Tutelas da Sede da Comarca de  
Jaguariúna-SP  
Bruna Cristina Prudêncio Luporini  
Escrevente Autorizada

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

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo - Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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: 1048168-62.2023.8.26.0114  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
Requerente: Eduardo Alves Leite e outro  
Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

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, 14 de agosto de 2024. Eu, JESSICA BONFIM LEITAO GOIS, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0656/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/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, 14 de agosto de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0656/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/08/2024. Considera-se a data de publicação em 16/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/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, 15 de agosto de 2024.

AO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE  
CAMPINAS - SÃO PAULO

Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114

EDUARDO ALVES LEITE E TABATA PEGORARO, já qualificada nos autos em epígrafe, que move em face de **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - - BUILDING ASSESSORIA E CONSULT. LTDA**, vem, por seus advogados e bastante procuradores, que esta subscrevem, 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

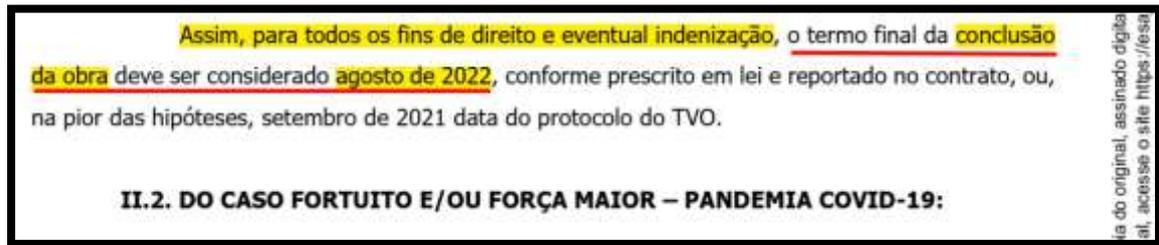
A peça contestatória segue a linha do contrato. O desrespeito que se via lá, também se viu aqui.

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 dificuldades para o cumprimento do prazo devido à pandemia de COVID-19.
- Afirma que o contrato não estipula uma data exata para o início da contagem do prazo de entrega.

- Que o contrato deve ser analisado pela lei nº 6.766/1979 e não pela 13.786/2018.
- Alega em sua contestação, **fls. 185**, que: “Assim, para todos os fins de direito e eventual indenização, o termo final da conclusão da obra deve ser considerado agosto de 2022”.



#### b. Teses da autora (réplica)

- Alega que a entrega livre e desembaraçada junho de 2022.
- Pleiteia a aplicação de multa de 1,0% ao mês sobre os valores pagos, conforme preconiza a Lei nº 13.786/2018.
- O prazo de entrega deve ser claro, expresso e inteligível, o qual não poderá estar vinculado a nenhum evento futuro.
- Impugna a falta de prazo definido no contrato, conforme o art. 39, XII do CDC.
- Defende a presunção de lucros cessantes.
- Trata-se de risco do negócio: pandemia, chuva, falta de mão de obra, entraves administrativos, conforme entendimento do TJSP.
- Impugna trechos de documentos acostados e colacionados na peça, por ser apócrifos, sem qualquer comprovação de aquiescência por parte dos autores ou que identifiquem que tenham ligação.

## 2 . LUCROS CESSANTES – PRESUMIDO

*Lucros cessantes são presumidos*

A Requerida, em sua contestação, tenta esquivar-se da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, alegando que a Autora não teria direito à indenização por lucros cessantes, vez que não comprovou a intenção de locação do bem.

Este argumento é insustentável. A Súmula 162 do TJSP, bem como a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, estabelecem que o atraso na entrega do imóvel gera, por si só, o dever de indenizar o comprador pelos lucros cessantes, presumindo-se o prejuízo, independentemente da destinação do imóvel.

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.**

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.

### 3. LUCROS CESSANTES – DO VALOR

*Contrato posterior a Lei nº 13.786/2018 deve ser aplicado índice contido no texto de lei.*

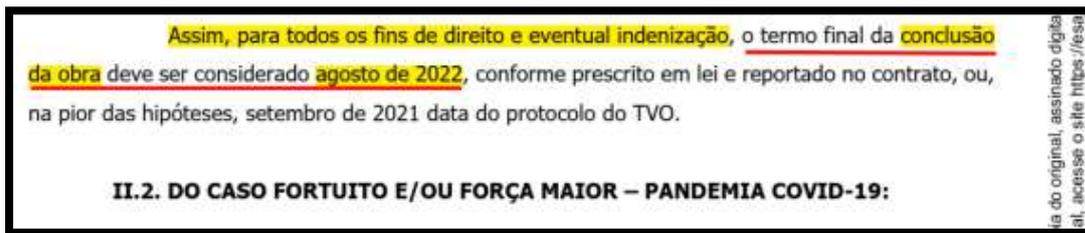
A Lei nº 13.786/2018, em seu art. 43-A, § 2º, é clara ao determinar que, em caso de atraso superior ao prazo contratual, é devida à adquirente indenização de 1% ao mês sobre o valor efetivamente pago, corrigido monetariamente. Este é o entendimento aplicado na inicial e que deve ser mantido, vejamos:

§ 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.)

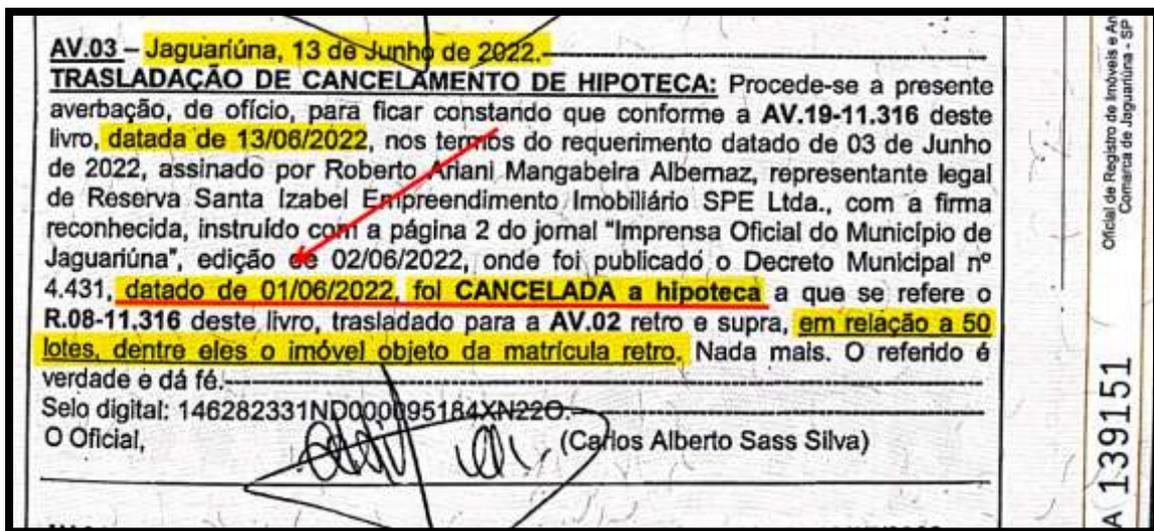
#### 4. DOCUMENTOS E ALEGAÇÕES QUE COMPROVAM O PRAZO DE ENTREGA

Ponto de equilíbrio, tanto a ré quanto autores concordam que a entrega ocorreu tão somente após junho de 2022.

Vejamos alegação da ré que corrobora que a entrega ocorreu em **agosto de 2022**, em fls. 185:



O texto da matrícula acostada do imóvel (anexo) não deixa brechas para dúvidas, documento com fé pública, demonstra que **hipoteca foi cancelada** tão somente em **13 de junho de 2022**, na AV. 03:



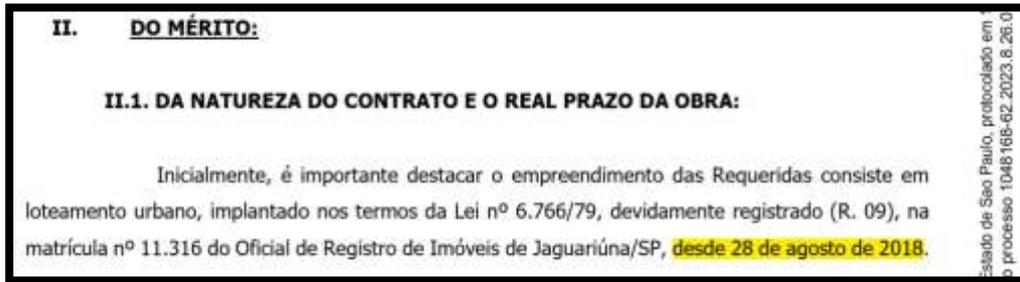
Portanto, inegável que o imóvel estava desembaraçado apenas depois de **13 de junho de 2022**, tanto pela análise da matrícula, quanto pela afirmação da ré.

## 5. INCONSISTÊNCIA NAS ALEGAÇÕES

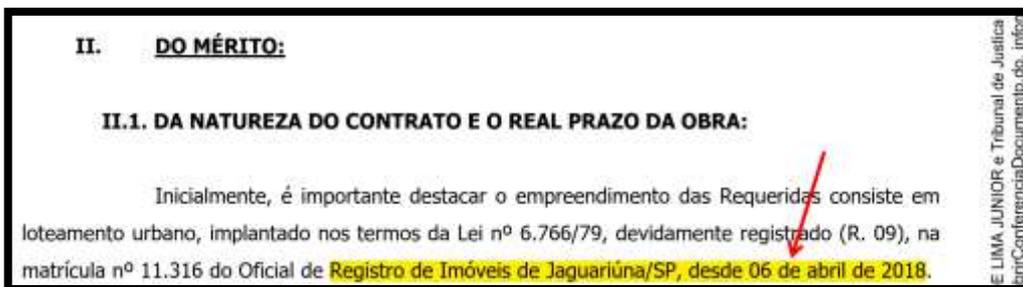
*Diante da informação trazida noutra processo deve ser utilizado o termo inicial para registro do loteamento 06 de abril de 2018.*

A Requerida, alega **datas diferentes para registro do mesmo loteamento**, em diferentes processos, **não demonstrando boa-fé processual**, vejamos:

Contestação da Ré, em **fls. 182** dos autos de nº: 1048168-62.2023.8.26.0114



Contestação da Ré, em **fls. 138** dos autos de nº: 1013380-85.2024.8.26.0114



Portanto, deve utilizar o **registro do loteamento 06 de abril de 2018**, visto o **mesmo loteamento não possuir duas datas de registro**, aproveita, impugnar os demais documentos juntados pela Ré pois falta boa-fé, e fere o princípio do *in dubio pro consumidor*.

## 6. DA JUSTIFICATIVA DA PANDEMIA

A Requerida utiliza a pandemia de COVID-19 como justificativa para o atraso, o que não deve prosperar.

A construção civil foi uma das poucas áreas não paralisadas durante a pandemia, contrariamente, cresceu e se desenvolveu:



<https://g1.globo.com/sp/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/mercado-imobiliario-do-interior/noticia/2022/03/08/empregos-gerados-pelo-setor-de-construcao-civil-crescem-durante-a-pandemia.ghtml>

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.



<https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=82194#:~:text=O%20relator%20do%20recurso%2C%20desembargador,sanit%C3%A1ria%20n%C3%A3o%20s%C3%A3o%20argumentos%20v%C3%A1lidos.>

Os tribunais têm decidido unanimemente que pandemia não é justificativa plausível para atraso da construção civil, vejamos:

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

## 7. DO PRAZO INCERTO – CONDICIONADO EVENTO FUTURO

*O prazo deve ser certo sem condicionar a outro evento.*

O contrato de adesão apresentado pela Requerida contém cláusulas abusivas e imprecisas, em desrespeito aos princípios da boa-fé e da transparência.

A jurisprudência do STJ, consolidada no tema 996, estabelece que o **prazo de entrega do imóvel deve ser certo e não pode estar vinculado a qualquer evento futuro.**

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** 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 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 tentativa da Requerida de condicionar a entrega do imóvel a eventos futuros é claramente abusiva, conforme decidido recentemente pelo **Superior Tribunal de Justiça**. Tal cláusula, além de ser nula de pleno direito, caracteriza prática abusiva vedada pelos artigos 39, XII, e 51, IV, do CDC.

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.

O STJ tem decidido, 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."

Também segue o entendimento, o Tribunal Bandeirante:

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

**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.)**

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.

## 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, 20 de agosto de 2024

**BRUNO NICOLETI BOIAGO**

OAB/SP 388.054



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Migliorança Munhoz**

Vistos.

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38, caput, da Lei 9.099/95.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Trata-se de ação indenizatória que **EDUARDO ALVES LEITE** e **TABATA PEGORARO SANTARELLI** movem em face de **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** e **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** alegando, em suma, que celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel residencial com as requeridas, sendo que referido imóvel deveria ter sido entregue até 28/02/2021, já considerando os 180 dias de tolerância previstos em contrato. Contudo, referido imóvel só fora entregue com atraso de 15 meses, em 13/06/2022. Requereu, então, a condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, no valor de R\$ 52.800,00.

A lide comporta o julgamento antecipado do feito, nos moldes preconizados pelo artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez não ser necessária a produção de provas em audiência de instrução e julgamento, dado que o feito se encontra suficientemente instruído.

Os pedidos são **PROCEDENTES**.

De início, cabe salientar a aplicação, ao presente caso, do Código de Defesa do Consumidor, visto tratar-se de típica relação de consumo. Assim, entre outros institutos jurídicos previstos naquele diploma, é aplicável ao caso a inversão do ônus da prova, restrita, entretanto, às

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

questões fáticas, ligadas diretamente ao contrato firmado, em que o consumidor se mostre como parte hipossuficiente, ou seja, em que esteja inviabilizado de produzir prova do alegado.

Consolidado o entendimento jurisprudencial no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, pois a ré é vendedoras de imóveis ao público em geral e atua no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo.

O Código Civil, em seu artigo 186, estabelece que o ato ilícito a ensejar responsabilidade civil subjetiva deve ser composto por quatro requisitos: conduta (comissiva ou omissiva), dano, nexo causal e culpa lato sensu (dolo ou culpa strictu sensu).

Insta considerar, portanto, que para que haja a configuração de um dano indenizável, mister o preenchimento de quatro requisitos: a existência de uma ação ou omissão por parte do agente causador; um dano, ou seja, um prejuízo resultante da ação ou omissão; o nexo de causalidade entre a ação ou omissão e o dano sofrido; e a existência de culpa lato sensu, a depender de quem seja o agente causador.

Em sendo pessoa jurídica de direito privado, fornecedora de serviços, incidem as disposições do Código de Defesa do Consumidor, que preconiza, nos termos do artigo 14, a existência de responsabilidade objetiva, sendo prescindível a comprovação da culpa lato sensu do agente causador.

Sobre o assunto, reputo que a parte requerida não se desincumbiu-se de seu ônus probatório, a teor do disposto no artigo 373, inciso II, do CPC.

Cumprido destacar, de proêmio, que a celebração do compromisso de compra e venda entre as partes se tornou incontroversa nos autos, bem como o atraso na entrega do imóvel. A controvérsia cinge-se, portanto, a saber se os danos materiais na modalidade de lucros cessantes são devidos.

As partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda, por meio do qual ficou ajustado que o prazo de entrega do imóvel, ocorreria no prazo de 24 meses, contados da data do registro do loteamento no CRI competente, sendo que tal prazo findaria em 28/08/2020, podendo chegar até 28/02/2021, de acordo com a cláusula que prevê 180 dias de tolerância.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

As requeridas assumiram o atraso, com a entrega do imóvel completamente desembaraçado somente em 13/06/2022, com 15 meses de atraso.

Com efeito, o descumprimento do contratado pelas vendedoras gera o dever de indenizar os danos materiais, não podendo prevalecer a manifestação de caso fortuito por elas exposta, pois antes de assumir a obrigação de entrega do imóvel, elas deveriam ter efetuado prévio planejamento das obras. Caracterizado o inadimplemento, fica reconhecido a obrigação indenizar por danos materiais.

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, REsp nº 644.984/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, 16/08/2005).*

Outrossim, nas situações de inadimplemento contratual, a parte lesada faz jus à indenização por lucros cessantes. Esta, por sua vez, deve ser calculada de acordo com o vencimento da obrigação (28/02/2021), nos moldes do artigo 397 do Código Civil, em cotejo com o valor de aluguel mensal do bem, que deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel – R\$ 336.961,98 (no caso, equivalente a R\$ 1.684,80), referência esta habitualmente aplicada pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo e pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, confirmam-se



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

os seguintes precedentes:

*"COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL CULPA DA APELANTE PAGAMENTO DE MULTA MORATÓRIA POR PARTE DA CONSTRUTORA QUE NÃO EXCLUI INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES CUMULAÇÃO POSSÍVEL NATUREZA JURÍDICA DIVERSA. Prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do bem aluguel arbitrado em 0,5% do valor atualizado do imóvel dano moral de R\$ 5.000,00 atraso por tempo exagerado situação que gera incertezas e angústias prática usual de mercado. Caráter pedagógico e punitivo que deve ser levado em consideração sentença parcialmente procedente negado provimento ao recurso. (TJ-SP; APL 0111695-33.2012.8.26.0100; Ac. 7076711; São Paulo; Nona Câmara de Direito Privado; Relª Desª Lucila Toledo; Julg. 08/10/2013; DJESP 18/10/2013)."*

*"Ação condenatória Autor que adquiriu imóvel da ré Negócio que teria sido realizado com base na confiança, pois o representante da ré seria compadre do autor Atraso da obra Ré revel Sentença de parcial procedência, reconhecendo apenas o direito do autor de ser restituído do valor pago à ré Ocorrência de danos materiais em razão do atraso da obra Fixação em 0,5% do valor do imóvel por mês, desde o fim do prazo final de entrega até o efetivo pagamento Inocorrência de danos morais. Recurso provido em parte." (TJ-SP; APL 0011649-08.2012.8.26.0562; Ac. 7065560; Santos; Sétima Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Luis Mario Galbetti; Julg. 25/09/2013; DJESP 14/10/2013).*

Assim, de rigor o acolhimento da pretensão inicial de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, iniciados da data do inadimplemento (artigo 397/CC) o que, totaliza o montante de R\$ 25.272,14.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados, julgando extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

Processo Civil, para o fim **CONDENAR** a requerida ao pagamento de R\$ 25.272,14, a título de lucros cessantes, com a incidência de juros legais de acordo com a taxa SELIC, da citação, excluindo a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito do cálculo de juros no período de referência; e correção monetária pelo IPCA, desde o evento danoso (junho/2022).

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 recolhidas 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.

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13089-530

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

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>).

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.

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 intímese 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.

P.I.C.

Campinas, 02 de setembro de 2024.



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

**COMARCA DE CAMPINAS**

**FORO DE CAMPINAS**

**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

**AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-  
SP - CEP 13089-530**

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

**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 0723/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados, julgando extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim CONDENAR a requerida ao pagamento de R\$ 25.272,14, a título de lucros cessantes, com a incidência de juros legais de acordo com a taxa SELIC, da citação, excluindo a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito do cálculo de juros no período de referência; e correção monetária pelo IPCA, desde o evento danoso (junho/2022). 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 independentemente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos. 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>). 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. 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. P.I.C. Campinas, 02 de setembro

de 2024."

Campinas, 3 de setembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0723/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/09/2024. Considera-se a data de publicação em 05/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)  
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)  
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados, julgando extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim CONDENAR a requerida ao pagamento de R\$ 25.272,14, a título de lucros cessantes, com a incidência de juros legais de acordo com a taxa SELIC, da citação, excluindo a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito do cálculo de juros no período de referência; e correção monetária pelo IPCA, desde o evento danoso (junho/2022). 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. 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.PlanilhaRecursolnominado.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>). 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. 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 intímem-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. P.I.C. Campinas, 02 de setembro de 2024."

Campinas, 4 de setembro de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1048168-62.2023.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe movem **EDUARDO ALVES LEITE** e **TABATA PEGORARO**, também já devidamente qualificados nos respectivos autos, com fulcro no artigo 48 e seguintes da Lei nº 9.099/1995 c/c artigo 1.022 e seguintes do Código de Processo Civil, opor os competentes e tempestivos

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

em embate a r. sentença de fls. 312-318, pelas razões de fato e direito a seguir aduzidas.

Inicialmente, ressalta-se que os presentes Embargos de Declaração são devidamente admissíveis, uma vez que encontram respaldo legal pelos artigos 48 e seguintes da Lei nº 9.099/1995 c/c artigos 1.022 e seguintes do Código de Processo Civil, por conter na decisão embargada **erro material e contradição**, a ser discutida a seguir.

Ainda, cumpre esclarecer que os presentes Embargos não têm o objetivo de protelar ou postergar o devido andamento processual do caso em tela, bem como não tem intenção de incidir em reanálise de matéria já ventilada, devendo ser afastada qualquer interpretação que possibilite a aplicação de efeitos meramente procrastinatórios ao presente procedimento.



Desta feita, seguem adiante as razões que fundamentam os presentes Embargos de Declaração, as quais, com o devido acatamento, ensejarão no provimento do presente recurso.

## **I. SÍNTESE FÁTICA DA AÇÃO:**

Trata-se de ação em que os Embargados requereram a declaração de nulidade da cláusula 5 (dispõe acerca das restrições urbanísticas e dos encargos de responsabilidade do comprador), bem como a condenação das Embargantes no pagamento de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes, em decorrência do suposto atraso na conclusão da obra e liberação do lote.

Após apresentação da tempestiva contestação, sobreveio sentença de fls. 312-318 julgando procedente os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

*(...) Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados, julgando extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim CONDENAR a requerida ao pagamento de R\$ 25.272,14, a título de lucros cessantes, com a incidência de juros legais de acordo com a taxa SELIC, da citação, excluindo a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito do cálculo de juros no período de referência; e correção monetária pelo IPCA, desde o evento danoso (junho/2022). Sem sucumbência por força do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95. (...)*

Com efeito, ao analisar o inteiro teor da r. sentença, as Embargantes identificaram erro material e contradição que precisam ser sanadas, conforme seguem expostas.

## **II. DA CONTRADIÇÃO, OMISSÃO E ERRO MATERIAL CONTIDOS NA R. SENTENÇA DE FLS. 312-318 – NECESSIDADE DE CORREÇÃO:**

Conforme preconiza os artigos 48 da Lei nº 9.099/1995 c/c art. 1.022, incisos I, II e III do Código de Processo Civil, é cabível Embargos de Declaração quando verificada contradição,, omissão e erro material, veja-se:



*Art. 48. Caberão embargos de declaração contra sentença ou acórdão nos casos previstos no Código de Processo Civil.*

*Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:*

*I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;*

*II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;*

*III - corrigir erro material.*

Nesse sentido, a partir da leitura da r. sentença, nota-se que ela é contraditória, omissa e possui erro material, em vista que não enfrentou os argumentos das Embargantes, logo, a r. sentença não foi regularmente fundamentada, conforme restará demonstrado a seguir, nos termos do §1º, inciso IV do artigo 489 do CPC:

*Art. 489. São elementos essenciais da sentença:*

*§1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*

*IV - **não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;***

Desta forma, com todo respeito, Excelência, as Embargantes trouxeram em defesa que, consta expressamente no contrato, Cláusula 65ª, que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO, e, o presente termo foi expedido em 15/12/2021, ou seja, desde tal data os Embargados já detinham da posse do lote, podendo realizar obras necessárias.

Como é de conhecimento, quando se trata de loteamento urbano, o artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 estabelece o prazo máximo 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, o prazo para conclusão da obra em **agosto de 2022**, conforme legislação especial e expressa previsão contratual.

Entretanto, da leitura da r. sentença Vossa Excelência consignou que as Embargantes assumiram o atraso, *in verbis*:

As requeridas assumiram o atraso, com a entrega do imóvel completamente desembaraçado somente em 13/06/2022, com 15 meses de atraso.

Contudo, em nenhum momento as Embargantes assumiram algo que **não ocorreu!!** É imperioso destacar que simples leitura da contestação de fls. 181-197 restou claro que **NÃO HÁ QUALQUER CONFISSÃO EM RELAÇÃO A ATRASO POR PARTE DAS EMBARGANTES, POIS NÃO HOUVE ATRASO.**

Ou seja, Excelência, as Embargantes alegaram em **mais de um tópico que não houve atraso**, bem como que não há como se considerar a entrega da obra em 13/06/2022 – data em que o CRI procedeu com o cancelamento da hipoteca (QUE JÁ ESTAVA CANCELADA DESDE ABRIL DE 2021) na matrícula individualizada.

Conforme alegado em defesa, e não observado por esse r. Juízo, é importante destacar que a da Lei nº 6.216/1975, que dispõe sobre os registros públicos, dispõe no §1º do art. 235 que quando desmembrados em novas matrículas, os ônus acompanharão as matrículas individualizadas.

Destaca-se, Excelência, que **a transladação é feita de maneira automática pelo Cartório de Registro de Imóveis quando aberta a nova matrícula.** E, como é de ciência todas as averbações e registros deverão constar na nova matrícula.

Entretanto, no presente caso, por motivo que as Embargantes desconhecem, o CRI não procedeu com a averbação do cancelamento da averbação da Hipoteca para a matrícula individualizada do lote, sendo certo que competia tão somente ao cartório fazer tal transladação.

A única informação que as Embargantes asseguram, e que restou demonstrado na defesa **foi que o cancelamento parcial da hipoteca que abrangeu o lote dos Requerentes ocorreu em abril de 2021, ou seja, antes mesmo do protocolo de emissão do TVO.**

É de suma importância observar que todas as averbações e registros de transladação realizada na matrícula individualizada (22.553) ocorreram de ofício pelo CRI, ou seja, sendo



averbado e/ou registrado qualquer informação na matrícula principal (11.316), o CRI de ofício já procedeu com o registro/averbação na matrícula.

Isso ocorre, Excelência, em virtude do art. 235, §1º da Lei nº 6.015/1973, que estabelece que, ao abrir uma nova matrícula (como no caso de desmembramento ou parcelamento), é de responsabilidade do oficial do registro transladar as informações pertinentes da matrícula principal (mãe) para a nova matrícula (filhote).

Ou seja, o oficial tem o dever de assegurar que todos os registros e averbações pertinentes sejam mantidos atualizados nas matrículas que possuem vínculo. Logo, não se pode imputar às Requeridas a responsabilidade que cabia o CRI fazer de ofício.

Diante do exposto, observa-se que as Embargantes cumpriram com o que lhes cabia, procedendo com o pedido de cancelamento da hipoteca gravada no prazo estipulado, sendo a responsabilidade de transladação exclusiva do cartório.

Assim, **requer** sejam os presentes Embargos de Declaração conhecidos e acolhidos, para que seja sanada as omissões expostas na r. Sentença, a fim de que seja analisado os pontos trazidos em sede de defesa, com a conseqüente alteração do prazo final para entrega do loteamento, assim como sanada a contradição, omissão e erro material indicados.

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, 12 de setembro 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****1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL****AV. Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco B - Térreo -  
Cidade Judiciária de Campinas, Jardim Santana - CEP 13089-530, 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°: **1048168-62.2023.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
Requerente: **Eduardo Alves Leite e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que os Embargos de Declaração (fls. 323/325) são tempestivos. Nada Mais. Campinas, 13 de setembro de 2024. Eu, Maria Angelica Vieira, Escrevente Técnico Judiciário.