
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA PARNAÍBA/SP

Processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONE, brasileiro, casado, despachante, portador da cédula de identidade RG nº 19.502.458-8 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 107.300.278-05, e-mail sergio@unidesp.com.br, e sua esposa **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 28.420.870-X - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 268.410.758-03, ambos residentes e domiciliados à Rua Maria Daffre, 685 - Quinta das Paineiras -São Paulo/SP - CEP 03150-020, vem, por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, com base nos artigos 523, § 1º, e 524 e seguintes, requerer o

CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA

em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, na Avenida Copacabana, 63 - Bairro Jardim Professor Benoa - CEP 06502-001, inscrita no **CNPJ sob nº 08.405.960/0001-43**; e **LOTE 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede no Município e Comarca de São Paulo /SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466 - Bloco C - 8º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP 04534-002, inscrita no **CNPJ sob nº 05.262.743/0001-53**, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

Os Exequentes tornaram-se credores da Executada pela quantia de **R\$ 450.275,83 (Quatrocentos e cinquenta mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e três centavos)** conforme cálculo aritmético (Doc.1), que se encontra devidamente atualizado **até o mês de agosto/2021** nos moldes estabelecidos na sentença, *in verbis*:

(omissis)

DISPOSITIVO

Por todo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido da parte autora para condenar as rés Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários e Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A ao pagamento de indenização por lucros cessantes, no valor de 0,5% do preço do imóvel por mês de atraso, desde julho/2016 até a efetiva entrega da posse do imóvel para a parte autora, corrigido a partir da presente data pelo TJSP e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência das requeridas e pelo princípio da causalidade, no qual quem deu causa à ação deve ser condenado na sua sucumbência, condeno as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da condenação (CPC, art.85, §2º).

O v. acórdão reformou a sentença do juízo *a quo* julgando **totalmente procedente** o pedido autoral.

(omissis)

Dispositivo

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso das corrés e da-se parcial provimento ao recurso doas autores para condenar as corrés a restituir os autores do quanto gasto para pagamento, em parcela única, dos IPTUs antes da finalização das obras de infraestrutura e liberação definitiva para a construção nos lotes, inclusive os IPTUs que se vencerem ao longo da ação, a serem apurados em fase executiva, com correção monetária pela TPTJSP a partir de cada desembolso, e juros de mora a contar da citação, sendo que no ano da finalização das obras de infraestrutura a restituição se dará de forma proporcional. Tendo os ônus sucumbenciais já sido fixados em desfavor das corrés, fica a distribuição sucumbência mantida, apenas com a majoração dos honorários advocatícios devidos pelas corrés ao patamar de 11% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil, considerando o trabalho adicional decorrente da interposição do recurso desprovido. Pontua-se que os honorários devem incidir sobre o valor da condenação atualizado, na forma do § 2º do mesmo dispositivo, a ainda que a base do cálculo seja elevada.

Em sede de Recurso Especial na Suprema Corte, foi negado provimento ao recurso, mantendo o V. Acórdão na íntegra, majorando os honorários advocatícios ao patamar de 16% sobre o valor da condenação, como segue:

"omissis"

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em favor do advogado da parte ora recorrida em 2% sobre o valor da condenação..

Segue a íntegra da decisão da Suprema Corte (Doc.2).

O presente feito encontra-se transitado em julgado em 14 de maio de 2021, conforme certidão expedida (Doc.3).

No entanto, até a presente data **a posse do bem não foi disponibilizada ao Exequerente** e nem tampouco obteve o empreendimento o TVO final.

Diante disto, com base no art. 524 do NCPC, o exequente apresenta a memória de cálculo atualizada do crédito até a data que inaugura o incidente sem prejuízo do percentual de 0,5% dos meses que se vencerem até a efetiva disponibilização do imóvel, com TVO FINAL.

O débito atualizado e com juros de mora perfaz a monta de **R\$ 450.275,83 (Quatrocentos e cinquenta mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e três centavos)**, conforme memória de cálculo em anexo, devendo a parte demandada ser intimada para realizar o pagamento do valor devido no prazo de quinze dias, sob pena de incidência da multa de 10% e honorários advocatícios em igual porcentagem sobre o valor do débito, conforme disposto no artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil.

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, REQUER o que segue:

A) O recebimento do presente cumprimento de sentença, em todos os seus termos e documentos a ele acostados;

B) A intimação do executado, na pessoa de seu advogado (CPC, art. 513, § 2º, I), para que, querendo, realize o pagamento voluntário da quantia devida que totaliza **R\$309.329,18 (Trezentos e nove mil, trezentos e vinte e nove reais e dezoito centavos)**;

C) Não havendo o pagamento voluntário no prazo de quinze dias, postula-se que o valor devido seja acrescido de multa de 10% e também honorários advocatícios a serem fixados em 10% sobre o valor do débito, conforme artigo 523, § 1º do Novo Código de Processo Civil, postulando-se, desde logo, que seja realizada a penhora *on-line* do valor exequendo, nos termos dos artigos 835, I, e 854 do Novo Código de Processo Civil.

O Exequerente apresenta a memória de cálculos atualizada do crédito **até agosto de 2021, sem prejuízo dos meses que vencerem até a entrega da posse efetiva do bem com o respectivo TVO FINAL.**

Nesses termos,
Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 16 de agosto de 2021.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP 219.006

PLANILHA ATUALIZADA ATÉ AGOSTO 2021

SERGIO LIMONE X ALTAVIS

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/08/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

LUCROS CESSANTES

01/07/2016	R\$ 4.013,38 : 65,263985 x 80,843815	R\$ 4.971,45
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 994,29
	Subtotal	R\$ 5.965,75
01/08/2016	R\$ 4.013,38 : 65,681674 x 80,843815	R\$ 4.939,84
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 987,97
	Subtotal	R\$ 5.927,81
01/09/2016	R\$ 4.013,38 : 65,885287 x 80,843815	R\$ 4.924,57
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 984,91
	Subtotal	R\$ 5.909,49
01/10/2016	R\$ 4.013,38 : 65,937995 x 80,843815	R\$ 4.920,64
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 984,13
	Subtotal	R\$ 5.904,76
01/11/2016	R\$ 4.013,38 : 66,050089 x 80,843815	R\$ 4.912,29
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 982,46
	Subtotal	R\$ 5.894,74
01/12/2016	R\$ 4.013,38 : 66,096324 x 80,843815	R\$ 4.908,85
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 981,77
	Subtotal	R\$ 5.890,62
01/01/2017	R\$ 4.013,38 : 66,188858 x 80,843815	R\$ 4.901,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 980,40
	Subtotal	R\$ 5.882,38
01/02/2017	R\$ 4.013,38 : 66,466851 x 80,843815	R\$ 4.881,49
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 976,30

	Subtotal	R\$ 5.857,78
01/03/2017	R\$ 4.013,38 : 66,626371 x 80,843815	R\$ 4.869,80
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 973,96
	Subtotal	R\$ 5.843,76
01/04/2017	R\$ 4.013,38 : 66,839575 x 80,843815	R\$ 4.854,26
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 970,85
	Subtotal	R\$ 5.825,12
01/05/2017	R\$ 4.013,38 : 66,893046 x 80,843815	R\$ 4.850,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 970,08
	Subtotal	R\$ 5.820,46
01/06/2017	R\$ 4.013,38 : 67,133860 x 80,843815	R\$ 4.832,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 966,60
	Subtotal	R\$ 5.799,58
01/07/2017	R\$ 4.013,38 : 66,932458 x 80,843815	R\$ 4.847,53
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 969,51
	Subtotal	R\$ 5.817,03
01/08/2017	R\$ 4.013,38 : 67,046243 x 80,843815	R\$ 4.839,30
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 967,86
	Subtotal	R\$ 5.807,16
01/09/2017	R\$ 4.013,38 : 67,026129 x 80,843815	R\$ 4.840,75
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 968,15
	Subtotal	R\$ 5.808,90
01/10/2017	R\$ 4.013,38 : 67,012723 x 80,843815	R\$ 4.841,72
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 968,34
	Subtotal	R\$ 5.810,07
01/11/2017	R\$ 4.013,38 : 67,260670 x 80,843815	R\$ 4.823,87
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 964,77
	Subtotal	R\$ 5.788,65
01/12/2017	R\$ 4.013,38 : 67,381739 x 80,843815	R\$ 4.815,21
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 963,04

	Subtotal	R\$ 5.778,25
01/01/2018	R\$ 4.013,38 : 67,556931 x 80,843815	R\$ 4.802,72
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 960,54
	Subtotal	R\$ 5.763,26
01/02/2018	R\$ 4.013,38 : 67,712311 x 80,843815	R\$ 4.791,70
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 958,34
	Subtotal	R\$ 5.750,04
01/03/2018	R\$ 4.013,38 : 67,834193 x 80,843815	R\$ 4.783,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 956,62
	Subtotal	R\$ 5.739,71
01/04/2018	R\$ 4.013,38 : 67,881676 x 80,843815	R\$ 4.779,74
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 955,95
	Subtotal	R\$ 5.735,69
01/05/2018	R\$ 4.013,38 : 68,024227 x 80,843815	R\$ 4.769,73
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 953,95
	Subtotal	R\$ 5.723,67
01/06/2018	R\$ 4.013,38 : 68,316731 x 80,843815	R\$ 4.749,30
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 949,86
	Subtotal	R\$ 5.699,17
01/07/2018	R\$ 4.013,38 : 69,293660 x 80,843815	R\$ 4.682,35
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 936,47
	Subtotal	R\$ 5.618,82
01/08/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 80,843815	R\$ 4.670,67
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 934,13
	Subtotal	R\$ 5.604,80
01/09/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 80,843815	R\$ 4.670,67
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 934,13
	Subtotal	R\$ 5.604,80
01/10/2018	R\$ 4.013,38 : 69,675294 x 80,843815	R\$ 4.656,70
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 931,34

	Subtotal	R\$ 5.588,04
01/11/2018	R\$ 4.013,38 : 69,953995 x 80,843815	R\$ 4.638,15
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 927,63
	Subtotal	R\$ 5.565,78
01/12/2018	R\$ 4.013,38 : 69,779110 x 80,843815	R\$ 4.649,77
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 929,95
	Subtotal	R\$ 5.579,73
01/01/2019	R\$ 4.013,38 : 69,876800 x 80,843815	R\$ 4.643,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 928,65
	Subtotal	R\$ 5.571,93
01/02/2019	R\$ 4.013,38 : 70,128356 x 80,843815	R\$ 4.626,62
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 925,32
	Subtotal	R\$ 5.551,94
01/03/2019	R\$ 4.013,38 : 70,507049 x 80,843815	R\$ 4.601,77
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 920,35
	Subtotal	R\$ 5.522,12
01/04/2019	R\$ 4.013,38 : 71,049953 x 80,843815	R\$ 4.566,60
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 913,32
	Subtotal	R\$ 5.479,92
01/05/2019	R\$ 4.013,38 : 71,476252 x 80,843815	R\$ 4.539,37
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 907,87
	Subtotal	R\$ 5.447,24
01/06/2019	R\$ 4.013,38 : 71,583466 x 80,843815	R\$ 4.532,57
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 906,51
	Subtotal	R\$ 5.439,08
01/07/2019	R\$ 4.013,38 : 71,590624 x 80,843815	R\$ 4.532,12
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 906,42
	Subtotal	R\$ 5.438,54
01/08/2019	R\$ 4.013,38 : 71,662214 x 80,843815	R\$ 4.527,59
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 905,52

	Subtotal	R\$ 5.433,11
01/09/2019	R\$ 4.013,38 : 71,748208 x 80,843815	R\$ 4.522,16
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 904,43
	Subtotal	R\$ 5.426,59
01/10/2019	R\$ 4.013,38 : 71,712333 x 80,843815	R\$ 4.524,42
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 904,88
	Subtotal	R\$ 5.429,31
01/11/2019	R\$ 4.013,38 : 71,741017 x 80,843815	R\$ 4.522,61
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 904,52
	Subtotal	R\$ 5.427,14
01/12/2019	R\$ 4.013,38 : 72,128418 x 80,843815	R\$ 4.498,32
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 899,66
	Subtotal	R\$ 5.397,99
01/01/2020	R\$ 4.013,38 : 73,008384 x 80,843815	R\$ 4.444,11
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 888,82
	Subtotal	R\$ 5.332,93
01/02/2020	R\$ 4.013,38 : 73,147099 x 80,843815	R\$ 4.435,68
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 887,14
	Subtotal	R\$ 5.322,81
01/03/2020	R\$ 4.013,38 : 73,271449 x 80,843815	R\$ 4.428,15
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 885,63
	Subtotal	R\$ 5.313,78
01/04/2020	R\$ 4.013,38 : 73,403337 x 80,843815	R\$ 4.420,19
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 884,04
	Subtotal	R\$ 5.304,23
01/05/2020	R\$ 4.013,38 : 73,234509 x 80,843815	R\$ 4.430,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 886,08
	Subtotal	R\$ 5.316,46
01/06/2020	R\$ 4.013,38 : 73,051422 x 80,843815	R\$ 4.441,49
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 888,30

	Subtotal	R\$ 5.329,78
01/07/2020	R\$ 4.013,38 : 73,270576 x 80,843815	R\$ 4.428,20
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 885,64
	Subtotal	R\$ 5.313,84
01/08/2020	R\$ 4.013,38 : 73,592966 x 80,843815	R\$ 4.408,80
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 881,76
	Subtotal	R\$ 5.290,56
01/09/2020	R\$ 4.013,38 : 73,857900 x 80,843815	R\$ 4.392,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 878,60
	Subtotal	R\$ 5.271,59
01/10/2020	R\$ 4.013,38 : 74,500463 x 80,843815	R\$ 4.355,10
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 871,02
	Subtotal	R\$ 5.226,12
01/11/2020	R\$ 4.013,38 : 75,163517 x 80,843815	R\$ 4.316,68
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 863,34
	Subtotal	R\$ 5.180,02
01/12/2020	R\$ 4.013,38 : 75,877570 x 80,843815	R\$ 4.276,06
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 855,21
	Subtotal	R\$ 5.131,27
01/01/2021	R\$ 4.013,38 : 76,985382 x 80,843815	R\$ 4.214,53
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 842,91
	Subtotal	R\$ 5.057,43
01/02/2021	R\$ 4.013,38 : 77,193242 x 80,843815	R\$ 4.203,18
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 840,64
	Subtotal	R\$ 5.043,81
01/03/2021	R\$ 4.013,38 : 77,826226 x 80,843815	R\$ 4.168,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 833,80
	Subtotal	R\$ 5.002,79
01/04/2021	R\$ 4.013,38 : 78,495531 x 80,843815	R\$ 4.133,44
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 826,69

Subtotal		R\$ 4.960,13
IPTU 2015 lote 54 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 80,843815	R\$ 3.137,53
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 627,51
Subtotal		R\$ 3.765,04
IPTU 2016 lote 54 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 80,843815	R\$ 2.819,59
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 563,92
Subtotal		R\$ 3.383,51
IPTU 2017 lote 54 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 80,843815	R\$ 2.854,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 570,91
Subtotal		R\$ 3.425,46
IPTU 2018 lote 54 quadra 12		
30/01/2018	R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 80,843815	R\$ 2.588,93
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 517,79
Subtotal		R\$ 3.106,71
IPTU 2019 lote 54 quadra 12		
30/01/2019	R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 80,843815	R\$ 2.603,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 520,62
Subtotal		R\$ 3.123,70
IPTU 2021 lote 54 quadra 12		
30/01/2021	R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 80,843815	R\$ 2.552,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 510,48
Subtotal		R\$ 3.062,85
IPTU 2020 lote 54 quadra 12		
30/01/2020	R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 80,843815	R\$ 2.691,41
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 538,28
Subtotal		R\$ 3.229,70
IPTU 2015 lote 55 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 80,843815	R\$ 3.137,53

	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 627,51
	Subtotal	R\$ 3.765,04
IPTU 2016 lote 55 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 80,843815	R\$ 2.819,59
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 563,92
	Subtotal	R\$ 3.383,51
IPTU 2017 lote 55 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 80,843815	R\$ 2.854,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 570,91
	Subtotal	R\$ 3.425,46
IPTU 2018 lote 55 quadra 12		
30/01/2018	R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 80,843815	R\$ 2.588,93
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 517,79
	Subtotal	R\$ 3.106,71
IPTU 2019 lote 55 quadra 12		
30/01/2019	R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 80,843815	R\$ 2.603,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 520,62
	Subtotal	R\$ 3.123,70
IPTU 2020 lote 55 quadra 12		
30/01/2020	R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 80,843815	R\$ 2.691,41
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 538,28
	Subtotal	R\$ 3.229,70
IPTU 2021 lote 55 quadra 12		
30/01/2021	R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 80,843815	R\$ 2.552,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 510,48
	Subtotal	R\$ 3.062,85
IPTU 2015 lote 08 quadra 22		
30/01/2015	R\$ 830,96 : 55,809388 x 80,843815	R\$ 1.203,70
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 240,74
	Subtotal	R\$ 1.444,44
IPTU 2016 lote 08 quadra 22		

30/01/2016	R\$ 830,96 : 62,102540 x 80,843815	R\$ 1.081,73
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 216,35
	Subtotal	R\$ 1.298,07
IPTU 2017 lote 08 quadra 22		
30/01/2017	R\$ 896,51 : 66,188858 x 80,843815	R\$ 1.095,01
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 219,00
	Subtotal	R\$ 1.314,01
IPTU 2018 lote 08 quadra 22		
30/01/2018	R\$ 938,96 : 67,556931 x 80,843815	R\$ 1.123,63
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 224,73
	Subtotal	R\$ 1.348,36
IPTU 2019 lote 08 quadra 22		
30/01/2019	R\$ 751,90 : 69,876800 x 80,843815	R\$ 869,91
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 173,98
	Subtotal	R\$ 1.043,89
IPTU 2020 lote 08 quadra 22		
30/01/2020	R\$ 751,90 : 73,008384 x 80,843815	R\$ 832,60
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 166,52
	Subtotal	R\$ 999,11
IPTU 2021 lote 08 quadra 22		
30/01/2021	R\$ 751,90 : 76,985382 x 80,843815	R\$ 789,58
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 157,92
	Subtotal	R\$ 947,50
CUSTAS JUDICIAIS		
20/09/2019	R\$ 1.863,39 : 71,748208 x 80,843815	R\$ 2.099,61
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
LUCROS CESSANTES		
01/05/2021	R\$ 4.013,38 : 78,793814 x 80,843815	R\$ 4.117,80
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,00000%	R\$ 823,56
	Subtotal	R\$ 4.941,36
LUCROS CESSANTES		

01/06/2021	R\$ 4.013,38 : 79,550234 x 80,843815	R\$ 4.078,64
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 815,73
	Subtotal	R\$ 4.894,37
LUCROS CESSANTES		
01/07/2021	R\$ 4.013,38 : 80,027535 x 80,843815	R\$ 4.054,32
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 810,86
	Subtotal	R\$ 4.865,18
LUCROS CESSANTES		
01/08/2021	R\$ 4.013,38 : 80,843815 x 80,843815	R\$ 4.013,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/08/2021: 1,00% simples] = 20,000000%	R\$ 802,68
	Subtotal	R\$ 4.816,06

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	332.411,76	0,00	332.411,76
Juros Moratórios	66.062,43	0,00	66.062,43
Honorários Sucumbenciais (13,00%)	0,00	0,00	51.801,64
TOTAL	398.474,19	0,00	450.275,83



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1932561 - SP (2021/0108470-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : IAGO DO COUTO NERY - SP274076
 CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
RECORRIDO : ANTONIO SERGIO LIMONE
RECORRIDO : CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE
ADVOGADOS : SANDRO FERREIRA LIMA - SP188218
 LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID - SP219006
 LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID - SP324767

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 2. INADIMPLEMENTO DAS CONSTRUTORAS CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. 4. DESPESA COM IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. 5. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

Na origem, Antônio Sérgio Limone e Cristiane Oliveira Limone ajuizaram ação de reparação de danos contra Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lote 01 Empreendimentos S.A. (Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.), objetivando a condenação das requeridas à devolução dos valores pagos relativos ao IPTU e ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega do loteamento referido no contrato de aquisição de imóvel. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 338-342).

Interpostos recursos de apelação por ambas as partes, a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, por unanimidade,

negar provimento ao apelo das corrés e dar parcial provimento ao apelo dos autores, em aresto assim ementado (e-STJ, fl. 442):

COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO.

1. Atraso na entrega. Abusividade do contrato ao não estabelecer prazo certo de entrega (art. 39, inciso XII, do CDC). Prevalência do prazo previsto em cronograma de obras. Prazo de 4 anos do art. 18, V, da Lei 6766/79 não se refere ao prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, já que faz menção ao prazo máximo que pode constar em cronograma a ser submetido à aprovação da Prefeitura. Atraso na entrega verificado. Termo final da mora apenas com a entrega definitiva do loteamento. Obrigação de entrega que não se resume à expedição do Termo de Verificação de Obras - TVO. Aplicação analógica das Súmulas nº 160 e 161 deste E. TJSP.
2. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel durante a mora, ainda que se trate de lote de terreno. Postergação da utilização do lote, que possui caráter frutífero. Aplicação da Súmula 162/TJSP e do Tema Repetitivo nº 996 do E. STJ. Condenação devida. Aluguel indenizatório no percentual de 0,5% do valor do contrato adequado. Menor valor de mercado de lote já refletido no valor do contrato. Incidência do percentual sobre o valor total do contrato, e não apenas as parcelas pagas. Indenização é pela falta de ocupação do imóvel como um todo.
3. IPTU. Responsabilidade dos compradores somente a partir da finalização do loteamento, pela qual efetivamente passam a exercer a posse e utilizar plenamente o terreno. Pagamentos suficientemente comprovados. Restituição devida.
4. Termo inicial dos juros de mora. Responsabilidade contratual. Citação (art. 405 do CC).
5. Recurso das corrés não provido. Recurso dos autores parcialmente provido.

Em suas razões, as recorrentes, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, alegam, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 18, V, da Lei n. 6.766/1979; 346, 349, 402 e 884 do CC/2002; e 34 do CTN, com base nos seguintes argumentos:

a) sustentam o afastamento da condenação ao pagamento da indenização pleiteada, uma vez que não praticaram nenhuma espécie de inadimplemento contratual, pois todos os atos realizados foram de acordo com o estabelecido na Lei n. 6.766/1979 e no cronograma de obras;

b) aduzem que o ente público é quem deveria ser responsabilizado, tendo em vista que foi ele quem autorizou a prorrogação do prazo para conclusão das obras, em razão da dimensão dos trabalhos envolvidos;

c) apontam ainda que os recorridos não comprovaram os prejuízos sofridos para o cabimento da indenização a título de lucros cessantes, até porque o terreno não

possui área construída estando vago; e

d) defendem também que os recorridos são os únicos responsáveis pelo pagamento das despesas com IPTU, pois estão na posse do bem, ou seja o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, não sendo caso de restituição dos valores por eles pagos.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 525-541 (e-STJ).

O processamento do apelo especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 542-545).

Brevemente relatado, decido.

Na hipótese, o Tribunal de origem, concluiu que, no caso concreto, a ausência de prazo certo para entrega da obra seria prática abusiva, além de consignar que o prazo a ser seguindo seria o de cronograma de obras e não o de 4 (quatro) anos do art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, por não ser o prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ, fls. 448-451):

1 - ATRASO NA ENTREGA

O contrato, assinado em 17/12/2013 (fl. 69), estabelece que *“Todas as obras de implantação e infraestrutura citados no item 10.1, acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP”* (fl. 51) Primeiramente, é abusivo um contrato de consumo de compra de imóvel que não estabelece claramente prazo claro para a entrega.

Nos termos do artigo 39, inciso XII, do Código de Defesa do Consumidor, *“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (...) deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério”*.

Apesar de não constante do contrato, consta no Cronograma de Obras (fl. 156) que o prazo estimado para a liberação dos lotes para construção era de 24 meses a contar de novembro de 2013, ou seja, em dezembro de 2015.

As corrés defendem que o prazo de entrega previsto seria prorrogável por mais 4 anos, nos termos da Lei nº 6766/79.

Entretanto, o prazo de 4 anos do artigo 18, V, da Lei 6.766/79 é inaplicável porque o mencionado dispositivo não se relaciona ou afeta o prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, já que faz menção ao prazo máximo que pode constar em cronograma a ser submetido para a aprovação da Municipalidade:

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;

Assim, prevalece o prazo previsto no cronograma (fl. 156), com a tolerância adicionalmente reconhecida pela r. sentença e não questionada em recurso: *“Considerando-se a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 dias, conforme Súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo (É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível), o termo final de entrega seria em junho de 2016.”* (g.n.)

Quanto ao termo final da mora na entrega, pontua-se que a obrigação das loteadoras não é a emissão do TVO, que é mero requisito administrativo, mas sim a entrega do loteamento no modo contratado, o que ainda não se tem notícia de que tenha ocorrido.

Aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula nº 160 deste Egrégio Tribunal no sentido de que *“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”*

In casu, até mesmo o TVO apenas foi emitido de forma parcial (fls. 298/300), constando expressamente que *“o Alvará de construção somente será concedido após a emissão do TVO FINAL”*. Ademais, ainda que a Prefeitura estivesse liberando as construções, os autores não são obrigados a aceitar construir em local com autorização não definitiva e sem a realização de toda a infraestrutura contratada para dar suporte aos lotes.

Dessa forma, a mora apenas será findada com a entrega definitiva do loteamento, como bem determinado pela r. sentença.

Com efeito, as recorrentes, nas razões do apelo especial, limitaram-se a afirmar que não houve inadimplemento, tendo em vista o prazo estimado de 4 (quatro) anos para a entrega do empreendimento, nos termos do disposto na Lei n. 6.766/1979.

Todavia, verifica-se que o confronto entre o acórdão impugnado e as razões do recurso especial revela que o fundamento utilizado pelo Tribunal estadual não foi rebatido, de forma específica, pela parte insurgente, isto é, a inaplicabilidade das disposições da Lei n. 6.766/1979 relativamente ao promitente comprador, porque o prazo na legislação citada versa apenas sobre a vigência das diretrizes apresentadas pelas empreendedoras. Portanto, tendo em vista que tal fundamento é suficiente para manutenção da conclusão do julgado, incide o óbice da Súmula 283 do STF quanto ao referido ponto.

Outrossim, o entendimento jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, firmado sob a sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "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" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Além disso, reverter a conclusão do Colegiado originário, para acolher a pretensão recursal e assim afastar a responsabilidade das recorrentes, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas do contrato, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No que diz respeito à reparação devida à parte recorrida, o entendimento proferido pelo TJSP se harmoniza com a pacífica jurisprudência desta Casa, a qual se firmou no sentido de ser presumido o prejuízo pelo atraso na entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo cabível a correspondente indenização por lucros cessantes, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação.

Ilustrativamente:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IPTU. IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 568 DO STJ.

(...)

4. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (j. 9/5/2018 e DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação".

Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt no REsp 1.789.656/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/6/2019, DJe 12/6/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES.

CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.291.862/RS, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

(...)

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.523.955/SP, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2015, DJe 11/12/2015)

Esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado, conforme se depreende da ementa abaixo transcrita:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÉ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PREPARO EXISTENTE. INCOMPATIBILIDADE DO PEDIDO. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. Incidência da Súmula Nº 568 do STJ.(...)

6. Agravo interno não provido, com observação. (AgInt nos EDcl no REsp 1.866.351/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado

em 19/10/2020, DJe 22/10/2020)

Sendo assim, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula 83/STJ, razão pela qual o *decisum* impugnado não merece reforma no ponto.

No que se refere à alegação de responsabilidade pelo pagamento do IPTU pelos recorridos, vale registrar que as "despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse", nos termos do acórdão da Terceira Turma desta Corte, da relatoria deste signatário, assim ementado (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes" (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2017, DJe 26/5/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.

2. Não tendo sido enfrentada a questão ou a tese relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. De fato, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente.

Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp 1.697.414/SP, desta relatoria, Terceira Turma, DJe de 15/12/2017 - sem grifo no original)

Nessa mesma linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. CABIMENTO. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSTOS. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS COMPROVADOS. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. No caso, é devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. Precedentes.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de ser abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

4. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à existência de danos morais indenizáveis demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

6. Agravo interno não provido. (AglInt no AREsp 1.570.780/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS** CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe 13/3/2020 - sem grifo no original)

Na hipótese, o acórdão recorrido registrou que os autores não foram imitados na posse do loteamento, considerando que as obras de infraestrutura nem sequer tinham sido finalizadas - fl. 457 (e-STJ), portanto, nesse ponto, também incide a Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários

advocatícios em favor do advogado da parte ora recorrida em 2% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília, 19 de abril de 2021.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



Superior Tribunal de Justiça

O **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, com base nos seus registros processuais eletrônicos, acessados no dia e hora abaixo referidos

CERTIFICA

que, sobre o(a) RECURSO ESPECIAL nº 1932561/SP, do(a) qual é Relator o Excelentíssimo Senhor Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE e no qual figuram, como RECORRENTE, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e, como RECORRENTE, LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e, como OUTRO NOME, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A, advogados(as) IAGO DO COUTO NERY (SP274076), CATHARINA FERREIRA CARVALHO (SP404970) e, como RECORRIDO, ANTONIO SERGIO LIMONE e, como RECORRIDO, CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, advogados(as) SANDRO FERREIRA LIMA (SP188218), LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID (SP219006), LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID (SP324767), constam as seguintes fases: em 14 de Abril de 2021, RECEBIDOS OS AUTOS ELETRONICAMENTE NO(A) SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO; em 16 de Abril de 2021, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA; em 16 de Abril de 2021, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(À) MINISTRO(A) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR) - PELA SJD; em 20 de Abril de 2021, CONHECIDO EM PARTE O RECURSO DE LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E NÃO-PROVIDO; em 20 de Abril de 2021, ATO ORDINATÓRIO PRATICADO - DOCUMENTO ENCAMINHADO À PUBLICAÇÃO - PUBLICAÇÃO PREVISTA PARA 22/04/2021; em 20 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRÔNICO - DESPACHO / DECISÃO; em 22 de Abril de 2021, PUBLICADO DESPACHO / DECISÃO EM 22/04/2021; em 22 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADA INTIMAÇÃO ELETRÔNICA (DECISÕES E VISTAS) AO(À) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL; em 03 de Maio de 2021, MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL INTIMADO ELETRONICAMENTE DA(O) DESPACHO / DECISÃO EM 03/05/2021; em 14 de Maio de 2021, TRANSITADO EM JULGADO EM 14/05/2021; em 14 de Maio de 2021, BAIXA DEFINITIVA PARA TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO. Certifica, por fim, que o assunto tratado no mencionado processo é: DIREITO CIVIL, Obrigações, Espécies de Contratos, Compra e Venda. Responsabilidade Civil, Indenização por Dano Material.



Superior Tribunal de Justiça

Certidão gerada via internet com validade de 30 dias corridos.

Esta certidão pode ser validada no site do STJ com os seguintes dados:

Número da Certidão: **2746942**

Código de Segurança: **3716.B869.0BA5.26**

Data de geração: **20 de Julho de 2021, às 15:37:43**





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

Iniciada a fase executiva. Futuras petições deverão ser encaminhadas a este incidente processual e não mais aos autos principais.

Na forma do art. 513, §2º, I, do CPC, fica o executado intimado **na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito (fls. 5/14) **no valor de R\$ 450.275,83**, acrescido de custas, se houver.

Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523, do CPC, sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

Não ocorrendo pagamento voluntário, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de advogado de 10% (dez por cento) (§ 1º).

Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente cálculo atualizado do débito, bem como, nos termos do Comunicado CSM nº 2462/17, recolha as custas de pesquisa/bloqueio (R\$16,00 para cada CPF/CNPJ e sistema) na guia FEDTJ, cód. 434-1, ficando, após, deferido acesso *on line* aos sistemas **INFOJUD da DRF**, para fornecimento de cópia das últimas declarações do Imposto de Renda, BACENJUD para solicitação de bloqueio e transferência no valor atualizado, bem como acesso ao sistema **RENAJUD**, para proceder ao bloqueio da transferência de veículos encontrados em nome do(s) executado(s), até ulterior deliberação deste Juízo.

Com a resposta, diga o exequente. Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, a qualquer tempo, independente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Deve o(a) advogado(a) da parte autora/exequente proceder ao protocolo da manifestação por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "8231 – Primeiro Pedido de Bloqueio de Valores Sistema BACENJUD; 8233 – Segundo de Bloqueio de Valores Sistema BACENJUD Pedido de Bloqueio; 8281 – Pedido de Nova Penhora; 8283 – Pedido de Penhora; 8285 – Pedido de Penhora de Direitos Creditórios; 8287 – Pedido de Penhora de Faturamento; 8289 – Pedido de Penhora de Imóvel; 8291 – Pedido de Penhora de Saldo Credor; 8293 – Pedido de Penhora de Veículo; 8295 – Pedido de Penhora no Rosto dos Autos; 8961 – Pedido de Indisponibilidade de Bens; 8977 – Pedido de Desbloqueio Penhora On-line/Bacenjud; 38031 – Nomeação de Bens à Penhora; 38046 – pedido de Penhora On-line; 38050 – pedido de Substituição de Bens Penhorados", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.

Santana de Parnaíba, 15 de outubro de 2021.

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 0891/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Iniciada a fase executiva. Futuras petições deverão ser encaminhadas a este incidente processual e não mais aos autos principais. Na forma do art. 513, §2º, I, do CPC, fica o executado intimado na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito (fls. 5/14) no valor de R\$ 450.275,83, acrescido de custas, se houver. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523, do CPC, sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Não ocorrendo pagamento voluntário, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de advogado de 10% (dez por cento) (§ 1º). Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente cálculo atualizado do débito, bem como, nos termos do Comunicado CSM nº 2462/17, recolha as custas de pesquisa/bloqueio (R\$16,00 para cada CPF/CNPJ e sistema) na guia FEDTJ, cód. 434-1, ficando, após, deferido acesso on line aos sistemas INFOJUD da DRF, para fornecimento de cópia das últimas declarações do Imposto de Renda, BACENJUD para solicitação de bloqueio e transferência no valor atualizado, bem como acesso ao sistema RENAJUD, para proceder ao bloqueio da transferência de veículos encontrados em nome do(s) executado(s), até ulterior deliberação deste Juízo. Com a resposta, diga o exequente. Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, a qualquer tempo, independente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos. Intime-se."

Santana de Parnaiba, 18 de outubro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0891/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/10/2021. Considera-se a data de publicação em 20/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. Iniciada a fase executiva. Futuras petições deverão ser encaminhadas a este incidente processual e não mais aos autos principais. Na forma do art. 513, §2º, I, do CPC, fica o executado intimado na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito (fls. 5/14) no valor de R\$ 450.275,83, acrescido de custas, se houver. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523, do CPC, sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Não ocorrendo pagamento voluntário, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de advogado de 10% (dez por cento) (§ 1º). Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente cálculo atualizado do débito, bem como, nos termos do Comunicado CSM nº 2462/17, recolha as custas de pesquisa/bloqueio (R\$16,00 para cada CPF/CNPJ e sistema) na guia FEDTJ, cód. 434-1, ficando, após, deferido acesso on line aos sistemas INFOJUD da DRF, para fornecimento de cópia das últimas declarações do Imposto de Renda, BACENJUD para solicitação de bloqueio e transferência no valor atualizado, bem como acesso ao sistema RENAJUD, para proceder ao bloqueio da transferência de veículos encontrados em nome do(s) executado(s), até ulterior deliberação deste Juízo. Com a resposta, diga o exequente. Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, a qualquer tempo, independente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 19 de outubro de 2021.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 1ª VARA JUDICIAL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP**

Processo nº **1007478-46.2019.8.26.0529**

ANTÔNIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos em epígrafe, que contende com **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, tendo em vista o trânsito em julgado da v. sentença (Doc.1), que julgou procedente o pedido inicial e condenou as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes e devolução dos IPTUs até a efetiva entrega do empreendimento, valores que serão apurados em sede de cumprimento de sentença, com fulcro no art. 495 do novo Código de Processo Civil¹, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, conforme § 3º do mesmo dispositivo legal, informar dentro do prazo legal, a realização da **HIPOTECA JUDICIAL**, sobre o imóvel de propriedade das demandadas, constituído pelo lote 02 da quadra

¹**Art. 495.** A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. § 1º A decisão produz a hipoteca judiciária: **I** - embora a condenação seja genérica; **II** - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor; **III** - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo. § 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência. § 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.

§ 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro. § 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos..

09 do loteamento “Residencial e Comercial Serra do Sol, situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, circunscrição imobiliária de Barueri/SP, inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na **matrícula nº 171.911** (Doc.2), seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73².

Termos em que,

Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 20 de julho de 2021.

LUIS FERNANDO F. DAVID

OAB/SP nº 219.006

²**Lei 6.015/73, Art. 167.** No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: **I** – o registro: (...) **2)** das hipotecas legais, judiciais e convencionais; (...)



Superior Tribunal de Justiça

O **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, com base nos seus registros processuais eletrônicos, acessados no dia e hora abaixo referidos

CERTIFICA

que, sobre o(a) RECURSO ESPECIAL nº 1932561/SP, do(a) qual é Relator o Excelentíssimo Senhor Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE e no qual figuram, como RECORRENTE, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e, como RECORRENTE, LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e, como OUTRO NOME, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A, advogados(as) IAGO DO COUTO NERY (SP274076), CATHARINA FERREIRA CARVALHO (SP404970) e, como RECORRIDO, ANTONIO SERGIO LIMONE e, como RECORRIDO, CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, advogados(as) SANDRO FERREIRA LIMA (SP188218), LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID (SP219006), LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID (SP324767), constam as seguintes fases: em 14 de Abril de 2021, RECEBIDOS OS AUTOS ELETRONICAMENTE NO(A) SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO; em 16 de Abril de 2021, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA; em 16 de Abril de 2021, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(À) MINISTRO(A) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR) - PELA SJD; em 20 de Abril de 2021, CONHECIDO EM PARTE O RECURSO DE LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E NÃO-PROVIDO; em 20 de Abril de 2021, ATO ORDINATÓRIO PRATICADO - DOCUMENTO ENCAMINHADO À PUBLICAÇÃO - PUBLICAÇÃO PREVISTA PARA 22/04/2021; em 20 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRÔNICO - DESPACHO / DECISÃO; em 22 de Abril de 2021, PUBLICADO DESPACHO / DECISÃO EM 22/04/2021; em 22 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADA INTIMAÇÃO ELETRÔNICA (DECISÕES E VISTAS) AO(À) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL; em 03 de Maio de 2021, MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL INTIMADO ELETRONICAMENTE DA(O) DESPACHO / DECISÃO EM 03/05/2021; em 14 de Maio de 2021, TRANSITADO EM JULGADO EM 14/05/2021; em 14 de Maio de 2021, BAIXA DEFINITIVA PARA TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO. Certifica, por fim, que o assunto tratado no mencionado processo é: DIREITO CIVIL, Obrigações, Espécies de Contratos, Compra e Venda. Responsabilidade Civil, Indenização por Dano Material.



Superior Tribunal de Justiça

Certidão gerada via internet com validade de 30 dias corridos.

Esta certidão pode ser validada no site do STJ com os seguintes dados:

Número da Certidão: **2746942**

Código de Segurança: **3716.B869.0BA5.26**

Data de geração: **20 de Julho de 2021, às 15:37:43**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



fls. 33

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "Q-Dois", constituído pelo lote n.º 02, da quadra n.º 09 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote n.º 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote n.º 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote n.º 21; encerrando a área total de 627,54m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, n.º 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. n.º 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula n.º 139.929; matrícula n.º 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n.º 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n.º 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n.º 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula n.º 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n.º 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula n.º 134.688; matrícula n.º 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob n.º 05, em 20/09/2013, na matrícula n.º 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/171.911, em 04 de dezembro de 2013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

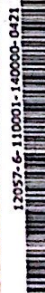
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.911, em 04 de dezembro de 2013.

(Continua no verso)

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

12057-6 - AC 136036



Pag.: 001/003 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL REGISTRO
DOCUMENTOS
Carlos Frederico
Alameda Araguaia

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* Domingos Sávio de Campos Urso
Escritor Autorizado
O Oficial, *[assinatura]* José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado
Protocolo microfilme nº 363.992 Rolo 6.364

R.03/171.911, em 28 de junho de 2021.
Pela Sentença datada de 28 de abril de 2020, proferida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529), e requerimento subscrito pelos credores **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG. nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 107.300.278-05 e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG. nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.410.758-03, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 10 de junho de 2021, procede-se o presente registro da hipoteca judiciária sobre o imóvel matriculado, de propriedade da requerida **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do fiel cumprimento da sentença condenatória proferida aos 28 de abril de 2020, e V. Acórdão proferido aos 06 de outubro de 2020, pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e Recurso Especial nº 1932561- SP (2021/0108470-4), datado de 19 de abril de 2021, pelo Superior Tribunal de Justiça, em favor dos autores **ANTONIO SERGIO LIMONE** e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, já qualificados, no importe de R\$395.200,86.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* Marcela Martins Z. Spinelli
Escritor Autorizada
Protocolo microfilme nº 512.066 Rolo 8.208

Selo Digital nº 120576321000R3M17191121U

EM BRANCO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

fls. 35



Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

PROTÓCOLO Nº 8512888 (Registro de Imóveis)
Certifica que apresenta certidão e reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171911), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 8.015/73, O mesmo, lavrada e dada a ciência em Barueri, 28 de junho de 2021. CERTIFICA MAIS a existência de título(s) prenotado(s) relativo(s) ao imóvel como segue abaixo: 814748 - 11/06/2021

- | | |
|--|---|
| Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | Cláudia Centella - Escrivente Autorizado |
| Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto | Dominos Savio - Escrivente autorizado |
| Luiz Antonio de Freitas Bissan - Substituto | Silvio Renato Betti - Escrivente Autorizado |
| Isabel Cristina N. A. de Silva - Escrivente Autorizado | Ademir Carlos I Escrivente autorizado |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, em 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral de Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos materiais).




Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1205763C3171911C10005521D

Total emolumentos desta certidão, R\$ 57,93, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:00:56 horas do dia 29/06/2021
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 121\2021
Código de controle de certidão : 
Prenotação Nº 512066 17191129062021

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

12057-6 - AC 136037





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1932561 - SP (2021/0108470-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : IAGO DO COUTO NERY - SP274076
CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
RECORRIDO : ANTONIO SERGIO LIMONE
RECORRIDO : CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE
ADVOGADOS : SANDRO FERREIRA LIMA - SP188218
LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID - SP219006
LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID - SP324767

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 2. INADIMPLEMENTO DAS CONSTRUTORAS CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. 4. DESPESA COM IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. 5. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

Na origem, Antônio Sérgio Limone e Cristiane Oliveira Limone ajuizaram ação de reparação de danos contra Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lote 01 Empreendimentos S.A. (Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.), objetivando a condenação das requeridas à devolução dos valores pagos relativos ao IPTU e ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega do loteamento referido no contrato de aquisição de imóvel. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 338-342).

Interpostos recursos de apelação por ambas as partes, a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, por unanimidade,

negar provimento ao apelo das corrés e dar parcial provimento ao apelo dos autores, em aresto assim ementado (e-STJ, fl. 442):

COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO.

1. Atraso na entrega. Abusividade do contrato ao não estabelecer prazo certo de entrega (art. 39, inciso XII, do CDC). Prevalência do prazo previsto em cronograma de obras. Prazo de 4 anos do art. 18, V, da Lei 6766/79 não se refere ao prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, já que faz menção ao prazo máximo que pode constar em cronograma a ser submetido à aprovação da Prefeitura. Atraso na entrega verificado. Termo final da mora apenas com a entrega definitiva do loteamento. Obrigação de entrega que não se resume à expedição do Termo de Verificação de Obras - TVO. Aplicação analógica das Súmulas nº 160 e 161 deste E. TJSP.
2. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel durante a mora, ainda que se trate de lote de terreno. Postergação da utilização do lote, que possui caráter frutífero. Aplicação da Súmula 162/TJSP e do Tema Repetitivo nº 996 do E. STJ. Condenação devida. Aluguel indenizatório no percentual de 0,5% do valor do contrato adequado. Menor valor de mercado de lote já refletido no valor do contrato. Incidência do percentual sobre o valor total do contrato, e não apenas as parcelas pagas. Indenização é pela falta de ocupação do imóvel como um todo.
3. IPTU. Responsabilidade dos compradores somente a partir da finalização do loteamento, pela qual efetivamente passam a exercer a posse e utilizar plenamente o terreno. Pagamentos suficientemente comprovados. Restituição devida.
4. Termo inicial dos juros de mora. Responsabilidade contratual. Citação (art. 405 do CC).
5. Recurso das corrés não provido. Recurso dos autores parcialmente provido.

Em suas razões, as recorrentes, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, alegam, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 18, V, da Lei n. 6.766/1979; 346, 349, 402 e 884 do CC/2002; e 34 do CTN, com base nos seguintes argumentos:

a) sustentam o afastamento da condenação ao pagamento da indenização pleiteada, uma vez que não praticaram nenhuma espécie de inadimplemento contratual, pois todos os atos realizados foram de acordo com o estabelecido na Lei n. 6.766/1979 e no cronograma de obras;

b) aduzem que o ente público é quem deveria ser responsabilizado, tendo em vista que foi ele quem autorizou a prorrogação do prazo para conclusão das obras, em razão da dimensão dos trabalhos envolvidos;

c) apontam ainda que os recorridos não comprovaram os prejuízos sofridos para o cabimento da indenização a título de lucros cessantes, até porque o terreno não

possui área construída estando vago; e

d) defendem também que os recorridos são os únicos responsáveis pelo pagamento das despesas com IPTU, pois estão na posse do bem, ou seja o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, não sendo caso de restituição dos valores por eles pagos.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 525-541 (e-STJ).

O processamento do apelo especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 542-545).

Brevemente relatado, decido.

Na hipótese, o Tribunal de origem, concluiu que, no caso concreto, a ausência de prazo certo para entrega da obra seria prática abusiva, além de consignar que o prazo a ser seguindo seria o de cronograma de obras e não o de 4 (quatro) anos do art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, por não ser o prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ, fls. 448-451):

1 - ATRASO NA ENTREGA

O contrato, assinado em 17/12/2013 (fl. 69), estabelece que *“Todas as obras de implantação e infraestrutura citados no item 10.1, acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP”* (fl. 51) Primeiramente, é abusivo um contrato de consumo de compra de imóvel que não estabelece claramente prazo claro para a entrega.

Nos termos do artigo 39, inciso XII, do Código de Defesa do Consumidor, *“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (...) deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério”*.

Apesar de não constante do contrato, consta no Cronograma de Obras (fl. 156) que o prazo estimado para a liberação dos lotes para construção era de 24 meses a contar de novembro de 2013, ou seja, em dezembro de 2015.

As corrés defendem que o prazo de entrega previsto seria prorrogável por mais 4 anos, nos termos da Lei nº 6766/79.

Entretanto, o prazo de 4 anos do artigo 18, V, da Lei 6.766/79 é inaplicável porque o mencionado dispositivo não se relaciona ou afeta o prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, já que faz menção ao prazo máximo que pode constar em cronograma a ser submetido para a aprovação da Municipalidade:

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;

Assim, prevalece o prazo previsto no cronograma (fl. 156), com a tolerância adicionalmente reconhecida pela r. sentença e não questionada em recurso: *“Considerando-se a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 dias, conforme Súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo (É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível), o termo final de entrega seria em junho de 2016.”* (g.n.)

Quanto ao termo final da mora na entrega, pontua-se que a obrigação das loteadoras não é a emissão do TVO, que é mero requisito administrativo, mas sim a entrega do loteamento no modo contratado, o que ainda não se tem notícia de que tenha ocorrido.

Aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula nº 160 deste Egrégio Tribunal no sentido de que *“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”*

In casu, até mesmo o TVO apenas foi emitido de forma parcial (fls. 298/300), constando expressamente que *“o Alvará de construção somente será concedido após a emissão do TVO FINAL”*. Ademais, ainda que a Prefeitura estivesse liberando as construções, os autores não são obrigados a aceitar construir em local com autorização não definitiva e sem a realização de toda a infraestrutura contratada para dar suporte aos lotes.

Dessa forma, a mora apenas será findada com a entrega definitiva do loteamento, como bem determinado pela r. sentença.

Com efeito, as recorrentes, nas razões do apelo especial, limitaram-se a afirmar que não houve inadimplemento, tendo em vista o prazo estimado de 4 (quatro) anos para a entrega do empreendimento, nos termos do disposto na Lei n. 6.766/1979.

Todavia, verifica-se que o confronto entre o acórdão impugnado e as razões do recurso especial revela que o fundamento utilizado pelo Tribunal estadual não foi rebatido, de forma específica, pela parte insurgente, isto é, a inaplicabilidade das disposições da Lei n. 6.766/1979 relativamente ao promitente comprador, porque o prazo na legislação citada versa apenas sobre a vigência das diretrizes apresentadas pelas empreendedoras. Portanto, tendo em vista que tal fundamento é suficiente para manutenção da conclusão do julgado, incide o óbice da Súmula 283 do STF quanto ao referido ponto.

Outrossim, o entendimento jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, firmado sob a sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "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" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Além disso, reverter a conclusão do Colegiado originário, para acolher a pretensão recursal e assim afastar a responsabilidade das recorrentes, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas do contrato, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No que diz respeito à reparação devida à parte recorrida, o entendimento proferido pelo TJSP se harmoniza com a pacífica jurisprudência desta Casa, a qual se firmou no sentido de ser presumido o prejuízo pelo atraso na entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo cabível a correspondente indenização por lucros cessantes, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação.

Ilustrativamente:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IPTU. IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 568 DO STJ.

(...)

4. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (j. 9/5/2018 e DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação".

Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt no REsp 1.789.656/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/6/2019, DJe 12/6/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES.

CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.291.862/RS, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

(...)

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.523.955/SP, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2015, DJe 11/12/2015)

Esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado, conforme se depreende da ementa abaixo transcrita:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÉ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PREPARO EXISTENTE. INCOMPATIBILIDADE DO PEDIDO. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. Incidência da Súmula Nº 568 do STJ.(...)

6. Agravo interno não provido, com observação. (AgInt nos EDcl no REsp 1.866.351/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado

em 19/10/2020, DJe 22/10/2020)

Sendo assim, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula 83/STJ, razão pela qual o *decisum* impugnado não merece reforma no ponto.

No que se refere à alegação de responsabilidade pelo pagamento do IPTU pelos recorridos, vale registrar que as "despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse", nos termos do acórdão da Terceira Turma desta Corte, da relatoria deste signatário, assim ementado (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes" (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2017, DJe 26/5/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.

2. Não tendo sido enfrentada a questão ou a tese relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. De fato, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente.

Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp 1.697.414/SP, desta relatoria, Terceira Turma, DJe de 15/12/2017 - sem grifo no original)

Nessa mesma linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. CABIMENTO. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSTOS. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS COMPROVADOS. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. No caso, é devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. Precedentes.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de ser abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

4. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à existência de danos morais indenizáveis demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

6. Agravo interno não provido. (AglInt no AREsp 1.570.780/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS** CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe 13/3/2020 - sem grifo no original)

Na hipótese, o acórdão recorrido registrou que os autores não foram imitados na posse do loteamento, considerando que as obras de infraestrutura nem sequer tinham sido finalizadas - fl. 457 (e-STJ), portanto, nesse ponto, também incide a Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários

advocatícios em favor do advogado da parte ora recorrida em 2% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília, 19 de abril de 2021.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP.**

Autos nº 0003398-85.2021.8.26.0529

(Processo principal 1007478-46.2019.8.26.0529)

BANCO BRADESCO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, CEP 06.029-000, endereço eletrônico de seu procurador: publicacoes@zanin.com.br, por seus advogados vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência respeitosamente, requerer e expor o que segue.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o **Bradesco** é credor de ANTONIO SERGIO LIMONE (CPF: 107.300.278-05) na quantia de R\$131.586,67, tendo ajuizado Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1017411- 35.2020.8.26.0003 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da comarca de São Paulo/SP.

Desta forma, o Bradesco pleiteou o arresto dos créditos que o Executado possui a receber nos autos da presente ação, sendo que o pedido foi deferido pelo magistrado, conforme abaixo e devidamente documentado nos autos principais do presente cumprimento de sentença.

Com fundamento no art. 855 do CPC, defiro o arresto de eventuais créditos que Antonio Sergio Limone possua nos autos 1007478-46.2019.8.26.0529.

Desta forma, o Bradesco requer sua habilitação e posteriormente que seja efetuada a anotação de arresto nos presentes autos em que é autor Antônio Sergio Limone.

Por derradeiro, reitera-se o pedido de que **todas as publicações e intimações sejam feitas exclusivamente em nome do advogado HERNANI ZANIN JUNIOR, OAB/SP 305.323**, sob pena de nulidade, com fulcro no art. 272, §5º, do CPC. Além disso, se este Tribunal operacionaliza as intimações por meio do Portal (intimações em formato virtual), **requer o advogado HERNANI ZANIN JUNIOR, OAB/SP 305.323, que seja TERMINANTEMENTE EXCLUÍDO O CADASTRO DE QUALQUER OUTRO ADVOGADO QUE POSSA ESTAR CADASTRADO NESTE SISTEMA REPRESENTANDO A PARTE ORA PETICIONÁRIA**, sob pena de nulidade de qualquer leitura de intimação feita por qualquer outro advogado.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 29 de Novembro de 2021.

Hernani Zanin Junior

OAB/SP n. 305.323



1º TABELÃO DE NOTAS DE OSASCO



LIVRO 1143

FOLHAS 331

PROCURAÇÃO PÚBLICA.

SAIBAM quantos aos dez (10) dias do mês de junho (06) do ano de dois mil e vinte (2020), nesta Cidade e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em diligência à Cidade de Deus, Vila Yara, nesta cidade, perante mim, Natália Hernandez da Costa, escrevente autorizada, que esta escreve, compareceu como **Outorgantes: 1º) BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE realizada em 30/08/2019, registrada na JUCESP sob nº 532.354/19-9, em 07/10/2019, neste ato representado, nos termos do artigo 13 do referido estatuto, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião Extraordinária nº 2.881, do Conselho de Administração, realizada em 13/03/2018, registrada na JUCESP sob nº 277.756/18-2, em 09/05/2018, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 16/04/2020, autenticidade nº 132727540, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 081 sob nº de ordem 012. 2º) **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 52.568.821/0001-22, NIRE 35221037518, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Contrato Social Consolidado datado de 30/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 460.027/19-0, em 28/08/2019, neste ato representado, nos termos da Clausula Sétima do referido Contrato Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 460.028/19-4, em 28/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 07/04/2020, autenticidade nº 132473294, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 033. 3º) **BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 07.207.996/0001-50, NIRE 35300113420, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE/AGO realizada em 29/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 361.568/19-8, em 11/07/2019, neste ato representado, nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social vigente, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 02/01/2020, registrada na JUCESP sob nº 125.494/20-8, em 06/03/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 07/04/2020, autenticidade nº 132465551, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 049. 4º) **BRADESCO SEGUROS S.A.**, inscrita no CNPJ nº 33.055.146/0001-93, NIRE 35300329091, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, 5º andar, Empresarial 18 do Forte, Barueri-SP, CEP 06472-010, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE de 22/10/2018, registrado na JUCESP sob nº 265.928/19-9, em 16/05/2019, neste ato representado, nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE de 14/06/2019, registrada na JUCESP sob nº 445.208/19-3, em 19/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/04/2020, autenticidade nº 132578657, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 015. 5º) **BRADESCO VIDA E PREVIDÊNCIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 51.990.695/0001-37, NIRE 35300006020, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri-SP, CEP 06472-010, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE realizada em 29/06/2018, registrada na JUCESP sob nº 547.244/18-6, em 23/11/2018, neste ato representado, nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 05/06/2019, registrada na JUCESP sob nº 448.767/19-3, em 22/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 07/04/2020, autenticidade nº 132463092, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 050. 6º) **BRADESCO LEASING S.A. ARRENDAMENTO MERCANTIL**, inscrita no CNPJ sob nº 47.509.120/0001-82, NIRE 35300151381, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto

1



06712602025653.000218911-4

Av. João Batista, 239 - Centro - CEP: 06097-100
Osasco - SP
Telefone: (11) 3681-1282

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Vigente aprovado pela AGE/AGO realizada em 18/04/2019, registrado na JUCESP sob n.º 347.692/19-9, em 03/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 13º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião Extraordinária n.º 110 do Conselho de Administração, realizada em 30/04/2018, registrada na JUCESP sob n.º 320.396/18-6, em 12/07/2018, e pela Ata da Reunião Extraordinária n.º 122 do Conselho de Administração, realizada em 18/04/2019, registrada na JUCESP sob n.º 347.693/19-2, em 03/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/04/2020, autenticidade n.º 132588203, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de n.º 078 sob n.º de ordem 044. 7º) **BANCO BRADESCO BERJ S.A.**, inscrito no CNPJ sob n.º 33.147.315/0001-15, NIRE 33300025260, com sede na Praça Pio X, n.º 118, 6º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20091-040, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE/AGO de 30/04/2019 registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003675637-002, em 05/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE de 02/01/2020 registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003859036-007, em 05/03/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada consultada no site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 14/04/2020, protocolo n.º 00-2020/067659-8, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de n.º 081 sob n.º de ordem 013. 8º) **BANCO BRADESCARD S.A.**, inscrito no CNPJ sob n.º 04.184.779/0001-01, NIRE 35300182359, com sede na Alameda Rio Negro, n.º 585, Edifício Jauaperi, Bloco D, 15º andar, Alphaville, Barueri-SP, CEP 06454-000, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE, realizada em 30/06/2019, registrado na JUCESP sob n.º 060.692/20-0, em 28/01/2020, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 02/01/2020, registrado na JUCESP sob n.º 125.682/20-7, em 06/03/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 12/05/2020, autenticidade n.º 133619031, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de n.º 081 sob n.º de ordem 039. 9º) **BRADESCO AUTO/RE COMPANHIA DE SEGUROS**, inscrita no CNPJ n.º 92.682.038/0001-00, NIRE 33300275541, com sede na Avenida Rio de Janeiro, n.º 555, 19º andar, Caju, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20931-675, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE de 14/01/2019, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003678364, em 08/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE de 28/03/2019, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003647608, em 11/06/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada consultada no site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 14/04/2020, protocolo n.º 00-2020/067628-8, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de n.º 079 sob n.º de ordem 017. 10º) **BRADESCO SAÚDE S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 92.693.118/0001-60, NIRE 33300159541, com sede na Avenida Rio de Janeiro, n.º 555, 19º andar, Caju, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20931-675, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE de 14/01/2019, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003516947, em 13/02/2019, neste ato representado nos termos do artigo 13 do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião Extraordinária do Conselho de Administração de 29/04/2019, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob n.º 00003638397, em 03/06/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada consultada no site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 14/04/2020, protocolo n.º 00-2020/067638-5, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de n.º 079 sob n.º de ordem 018. 11º) **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob n.º 06.271.464/0001-19, NIRE 35300335791, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE realizada em 15/01/2020, registrada na JUCESP sob n.º 151.503/20-5, em 17/03/2020, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social acima mencionado, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE realizada em 15/01/2020,



1º TABELÃO DE NOTAS DE OSASCO

1º TABELÃO DE NOTAS DE OSASCO - SP
Bel. Carlos Alexandre Riato Aralis
TABELÃO
Antonio Carlos Zanotti
TABELÃO SUBSTITUTO
Av. João Batista, 239 - Tel.: 3681-1282

acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 16/04/2020, autenticidade nº 132739979, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 081 sob nº de ordem 014. **12º) BANCO LOSANGO S.A.** - BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ sob nº 33.254.319/0001-00, NIRE 33300316906, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, 11º andar, salas 1.101 e 1.102, 12º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20010-010, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE/AGO datada de 30/04/2019, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 3677758, em 08/07/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE datada de 02/01/2020, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 3862292, em 11/03/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada consultada no site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 23/04/2020, protocolo nº 00-2020/070121-5, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 081 sob nº de ordem 004. **13º) BRADESCARD ELO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 09.226.818/0001-00, NIRE 35300349415, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Social Vigente aprovado pela AGE/AGO, realizada em 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 396.297/19-5, em 19/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO, realizada em 30/04/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809487, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 078 sob nº de ordem 049. **14º) ALVORADA ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 01.382.421/0001-97, NIRE 35213970324, com sede na Alameda Rio Negro, nº 585, 15º andar, parte, Bloco D, Alphaville, Barueri-SP, CEP 06454-000, com seu Contrato Social Consolidado datado de 22/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 410.267/19-3, em 29/07/2019, neste ato representado nos termos da Clausula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião das Sócias Cotistas datada de 22/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 410.268/19-7, em 29/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809525, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 032. **15º) BANKPAR BRASIL LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº 34.046.581/0001-14, NIRE 35221360939, com sede na Alameda Rio Negro, nº 585, 15º andar, Bloco "D", edifício Jauaperi, Alphaville Industrial, Barueri-SP, CEP 06454-000, com seu Contrato Social Consolidado, datado de 18/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 401.140/19-2, em 26/07/2019, neste ato representado, nos termos da Clausula Sétima do Contrato Social acima mencionado, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião dos Sócios Cotistas, datada de 18/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 401.141/19-6, em 26/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 09/04/2020, autenticidade nº 132555764, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 010. **16º) BANKPAR CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 67.529.289/0001-01, NIRE 35210748205, com sede na Alameda Rio Negro, nº 585, 15º andar, parte, Bloco D, Edifício Jauaperi, Alphaville Industrial, Barueri-SP, CEP 06454-000, com seu Contrato Social Consolidado, datado 30/04/2018, registrado na JUCESP sob nº 279.179/18-2, em 13/06/2018, neste ato representado nos termos da Clausula Sétima do Contrato Social acima mencionado, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 309.187/19-9 em 06/06/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 09/04/2020, autenticidade nº 132555742, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 029. **17º) NOVA PAIOL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 04.278.130/0001-41, NIRE 35221205216, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Contrato Social consolidado datado de 30/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 287.706/19-9 em



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

30/05/2019, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião das Sócias Cotistas datada de 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 287.708/19-6 em 30/05/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/04/2020, autenticidade nº 132594209, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 024. 18º) **SHOPFÁCIL SOLUÇÕES EM COMÉRCIO ELETRÔNICO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 14.370.342/0001-08, NIRE 35300413270, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Prédio Cinza, 1º andar, sala 2, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Social Vigente aprovado pela AGE/AGO, realizada em 29/04/2019, e registrada na JUCESP sob nº 362.690/19-4, em 12/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO, realizada em 29/04/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809441, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 022. 19º) **BF PROMOTORA DE VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 02.038.394/0001-00, NIRE 35214604291, com sede na Alameda Santos, nº 1.420, Cerqueira César, São Paulo-SP, CEP 01418-100, com seu Contrato Social Consolidado datado de 10/01/2019, registrado na JUCESP sob nº 226.225/19-7, em 25/04/2019, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 29/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 401.121/19-7, em 26/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 09/04/2020, autenticidade nº 132555646, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 013. 20º) **BP PROMOTORA DE VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.131.760/0001-87, NIRE 35219653738, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Contrato Social consolidado datado de 26/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 485.516/19-6, em 13/09/2019, neste ato representado nos termos da Clausula Sétima do Contrato Social acima mencionada, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata De Reunião das Sócias Cotistas datada de 26/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 485.517/19-0, em 13/09/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 09/04/2020, autenticidade nº 132555700, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 028. 21º) **BRANCO CAPITALIZAÇÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 33.010.851/0001-74, NIRE 35300331354, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri-SP, CEP 06472-010, com seu Estatuto Social Vigente aprovado pela AGE de 29/11/2018, registrada na JUCESP sob nº 252.706/19-5, em 09/05/2019, neste ato representado, nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE de 28/03/2019, registrada na JUCESP sob nº 431.192/19-4, em 13/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 02/05/2020, autenticidade nº 133225187, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 019. 22º) **MEDISERVICE OPERADORA DE PLANOS DE SAÚDE S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 57.746.455/0001-78, NIRE 35300360249, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri-SP, CEP 06472-010, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE realizada em 13/05/2019, e registrada na JUCESP sob nº 332.349/19-6, em 24/06/2019, neste ato representado, nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 14/01/2020, e registrada na JUCESP sob nº 064.653/20-1, em 03/02/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 21/04/2020, autenticidade nº 132853817, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 013. 23º) **ATLÂNTICA COMPANHIA DE SEGUROS**, inscrita no CNPJ sob nº 33.151.291/0001-78, NIRE 33300284958, com sede na Avenida Rio de Janeiro, nº 555, 20º andar, Caju, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20931-675, com seu Estatuto Social vigente aprovado pela AGE realizada em 14/01/2019, registrado na



1º TABELÃO DE NOTAS DE OSASCO



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 00003639589-002, em 04/06/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGO realizada em 29/03/2019, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 00003712878-008, em 07/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada consultada no site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 23/04/2020, protocolo nº 00-2020/070123-1, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 008. 24º) KIRTON BANK S.A. - BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ sob nº 01.701.201/0001-89, NIRE 41300015341, com sede na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 4º andar, Centro, Curitiba-PR, CEP 80020-030, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE/AGO datada de 30/04/2019, registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20196416086 em 05/12/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO datada de 30/04/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão simplificada protocolo nº PRC2002099950, consultada no site da Junta Comercial do Estado do Paraná em 06/05/2020, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 078 sob nº de ordem 043. 25º) KIRTON CORRETORA DE SEGUROS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 43.638.022/0001-94, NIRE 35300544005, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE/AGO datada de 29/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 35300544005, em 31/10/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 9º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO datada de 29/04/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 25/05/2020, autenticidade nº 134172647, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 035. 26º) BRADESCO - KIRTON CORRETORA DE CÂMBIO S.A., inscrita no CNPJ sob nº 58.229.246/0001-10, NIRE 35300138767, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 6º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, CEP 04543-011, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE datada de 03/07/2019, registrada na JUCESP sob nº 448.284/19-4, em 23/08/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE datada de 03/07/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/04/2020, autenticidade nº 132591316, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 026. 27º) KIRTON ASSISTÊNCIA PREVIDENCIÁRIA, inscrita no CNPJ nº 03.270.639/0001-85, com sede administrativa na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 1º andar, Centro, Curitiba-PR, CEP 80020-030, com seu Estatuto Social vigente, datado de 01/07/2016, registrada no 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR, sob nº 1.114.632, em 05/09/2016, neste ato representado nos termos do parágrafo único do artigo 30 do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGO de 30/04/2019, registrada no 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR, sob nº 1.162.154, em 12/06/2019, que declaram continuarem estes os documentos da pessoa jurídica, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão emitida pelo 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR em 08/08/2019, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 025. 28º) SCOPUS DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 06.071.753/0001-74, NIRE 35231345312, com sede na Rua Domingos Sergio Dos Anjos, nº 277, 3º andar, Pirituba, São Paulo-SP, CEP 05136-170, com seu Contrato Social Consolidado datado de 10/12/2019, registrado na JUCESP sob nº 030.285/20-3, em 10/01/2020, neste ato representado nos termos da Clausula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 298.846/19-6, em 05/06/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/05/2020, autenticidade nº 133745254, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 031. 29º) ALVORADA COMPANHIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 18:49, sob o número WSP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 66yijzDHR.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO - RASURA OU EMENDA - INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Interacional do Mercado Latino (Fundada em 1988)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS, inscrita no CNPJ sob nº 03.572.412/0001-94, NIRE 35300175361, com sede e foro no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE/AGO, realizada em 25/04/2018, e registrada na JUCESP sob nº 256.472/18-0, em 30/05/2018, neste ato representado nos termos do artigo 9º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO, realizada em 25/04/2018, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809638, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 006.

30º) COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS RUBI, inscrita no CNPJ sob nº 01.222.069/0001-22, NIRE 35300320557, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE realizada em 19/03/2018, registrada na JUCESP sob nº 276.414/18-4, em 08/06/2018, neste ato representado nos termos do artigo 9º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 30/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 361.686/19-5, em 11/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809468, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 001.

31º) FUNDAÇÃO INSTITUTO DE MOLÉSTIAS DO APARELHO DIGESTIVO E DA NUTRIÇÃO, inscrita no CNPJ nº 61.062.212/0001-98, com sede social à Rua Borges Lagoa, nº 1450, São Paulo-SP, CEP 04038-905, com seu Estatuto Social vigente datado de 29/04/2019, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob nº 748154, em 03/07/2019, neste ato representado nos termos do artigo 12º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião Ordinária nº 39 do Conselho de Administração, realizada em 30/04/2018, registrada no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob nº 734575, em 28/06/2018, que declaram continuarem estes os documentos da fundação, sob responsabilidade civil e criminal, apresentando a certidão de breve relato datada de 05/07/2019, emitida pelo 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, ficando todos os documentos arquivados nestas Notas, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 034.

32º) FUNDAÇÃO BRADESCO, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.521/0001-06, com sede administrativa no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Estatuto Social vigente, datado de 25/04/2018, registrado no 2º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Osasco-SP, sob nº 186.033, em 14/06/2018, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social acima mencionado, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos conforme Ata de Reunião da Mesa Regedora, realizada em 25/04/2018, registrada no 2º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Osasco-SP, sob nº 186.033, em 14/06/2018, que declaram continuarem estes os atuais documentos da fundação, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão de breve relato, emitida pelo 2º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Osasco-SP em 25/06/2019, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 078 sob nº de ordem 050.

33º) BRAM - BRADESCO ASSET MANAGEMENT S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob nº 62.375.134/0001-44, NIRE 35300192575, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 2º e 3º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, CEP 04543-011, com seu Estatuto Social aprovado pela AGE realizada em 21/06/2019, registrada na JUCESP sob nº 446.812/19-5, em 20/08/2019, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE realizada em 02/01/2020, registrada na JUCESP sob nº 120.533/20-0, em 28/02/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 02/05/2020, autenticidade nº 133227063, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 081 sob nº de ordem 047.

34º) BEM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 00.066.670/0001-00, NIRE 35219824630, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n, 4º andar, Prédio Prata, Vila Yara, Osasco-SP, CEP 06029-900, com seu Contrato Social Consolidado datado de 30/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 460.501/19-7 em 28/08/2019, neste ato representado nos termos da Clausula Sétima do referido



1º TABELÃO DE NOTAS DE OSASCO



53

Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião de Sócios Cotistas datada de 02/01/2020, registrada na JUCESP sob nº 107.413/20-6, em 27/02/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 07/04/2020, autenticidade nº 132453388, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 025. **35º) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 74.014.747/0001-35, NIRE 35300540263, com sede na Avenida Paulista, nº 1.450, 9º andar, Cerqueira César, São Paulo-SP, CEP 01310-917, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE realizada em 26/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 35300540263, em 16/08/2019, neste ato representado, nos termos do Artigo 9º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, ao final nomeados e qualificados eleitos pela AGE realizada em 02/01/2020, registrado na JUCESP sob nº 152.970/20-4, em 19/03/2020, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 01/06/2020, autenticidade nº 134500442, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 082 sob nº de ordem 006. **36º) CREDIVAL PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 45.003.746/0001-97, NIRE 35214235563, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 2º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP, CEP 01451-000, com seu Contrato Social consolidado datado de 28/04/2017, registrado na JUCESP sob nº 423.791/17-5, em 14/09/2017, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 30/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 459.001/19-0, em 27/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809657, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 002. **37º) SCOPUS SOLUÇÕES EM TI LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 14.380.750/0001-40, NIRE 35228851601, com sede na Rua Domingos Sergio Dos Anjos, nº 277, Pirituba, São Paulo-SP, CEP 05136-170, com seu Contrato Social consolidado datado de 29/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 468.678/19-0, em 30/08/2019, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 26/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 296.490/19-2, em 03/06/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 19/04/2020, autenticidade nº 132809664, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 030. **38º) BBC PROCESSADORAS.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 04.792.521/0001-80, NIRE 35300187687, com sede na Avenida Antonio Frederico Ozanan, nº 1440, Vila Santana II, Jundiaí-SP, CEP 13219-001, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE datada de 10/07/2019, registrado na JUCESP sob nº 500.833/19-9 em 18/09/2019, neste ato representado nos termos do Artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE datada de 10/07/2019, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 29/04/2020, autenticidade nº 133169936, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 079 sob nº de ordem 011. **39º) BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 14.312.353/0001-31, NIRE 35300413245, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, 5º andar, Empresarial 18 do Forte, Barueri-SP, CEP 06472-010, com seu Estatuto Social vigente, aprovado pela AGE datada de 31/12/2019, registrado na JUCESP sob nº 133.283/20-3, em 10/03/2020, neste ato representado nos termos do Artigo 13º do referido Estatuto Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata da Reunião Extraordinária do Conselho de Administração, realizada em 25/03/2019, registrada na JUCESP sob nº 242.109/19-6, em 02/05/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 25/04/2020, autenticidade nº 133003896, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 015. **40º) KIRTON ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PARA FUNDOS DE PENSÃO LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº 30.458.178/0001-41, NIRE 35220137047, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 2º andar, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, CEP 01451-000, com seu Contrato Social consolidado datado de 10/01/2020, registrado na

7



06712602025653 000218914-9

Av. João Batista, 239 - Centro - CEP: 06097-100
Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-1282

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

JUCESP sob nº 076.328/20-0, em 07/02/2020, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 29/04/2019, registrada na JUCESP sob nº 344.585/19-0, em 01/07/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 20/04/2020, autenticidade nº 132816122, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 081 sob nº de ordem 001. **41º) ÁGORA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº 06.071.726/0001-00, NIRE 35220631386, com sede na Avenida Paulista, nº 1.450, 3º andar, Cerqueira César, São Paulo-SP, CEP 01310-917, com seu Contrato Social consolidado datado de 23/08/2019, registrado na JUCESP sob nº 510.397/19-0, em 24/09/2019, neste ato representado nos termos da Cláusula Sétima do referido Contrato Social, por seus diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela Ata de Reunião dos Sócios Cotistas datada de 29/04/2019, registrado na JUCESP sob nº 456.790/19-6, em 23/08/2019, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 01/06/2020, autenticidade nº 134505496, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 082 sob nº de ordem 007. **42º) INSTITUTO KIRTON SOLIDARIEDADE**, inscrita no CNPJ nº 07.926.287/0001-24, com sede administrativa na Travessa Oliveira Belo, nº 34, 2º andar, Centro, Curitiba-PR, CEP 80020-030, com seu Estatuto Social vigente, datado de 03/11/2016, registrada no 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR, sob nº 1.125.900, em 17/04/2017, neste ato representado nos termos do artigo 23 do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela AGE de 10/01/2019, registrada no 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR, sob nº 1.157.808, em 07/03/2019, que declaram continuarem estes os documentos da pessoa jurídica, sob responsabilidade civil e criminal, e com a certidão emitida pelo 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba-PR em 08/08/2019, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 034. **43º) BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 61.855.045/0001-32, NIRE 35300051343, com sede na Avenida Paulista, 1450, 7º andar, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP 01310-917, com seu Estatuto Vigente aprovado pela AGE/AGO realizada em 27/04/2018, registrada na JUCESP sob nº 285.803/18-9, em 19/06/2018, neste ato representado nos termos do artigo 8º do referido Estatuto Social, por seus Diretores, no final nomeados e qualificados, eleitos pela mesma AGE/AGO realizada em 27/04/2018, acima mencionada, que declaram continuar esta a atual documentação da empresa, sob responsabilidade civil e criminal, e com a ficha cadastral consultada no site da JUCESP em 13/03/2020, autenticidade nº 131593621, ficando todos esses documentos arquivados, em pasta própria de nº 080 sob nº de ordem 029. Os presentes, reconhecidas suas identidades e capacidades, e por mim identificados, em virtude dos documentos apresentados, do que dou fé. - E por eles Outorgantes referidos, na forma representada, me foi dito que, por este público instrumento e nos termos de direito, nomeiam e constituem seus **procuradores: 1. HERNANI ZANIN JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 32.661.715-2- SSP/SP, CPF sob nº 006.037.781-00, OAB sob nº 305.323/SP, email hz@zanin.com.br; **2. WILSON FERREIRA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 44.048.514-9- SSP/SP, CPF sob nº 339.156.118-16, OAB sob nº 323.161/SP, email wf@zanin.com.br; **3. PAULO TAVARES DE OLIVEIRA JÚNIOR**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 47.882.508-0- SSP/SP, CPF sob nº 374.676.908-60, OAB sob nº 347.585/SP, email pt@zanin.com.br; **4. FRANCISCO TADEU LIMA GARCIA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 48.755.213-1- SSP/SP, CPF sob nº 364.273.428-60, OAB sob nº 374.093/SP, email fg@zanin.com.br; estes integrantes do escritório **HERNANI ZANIN JUNIOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 26.192.496/0001-36, OAB sob nº 19.950/SP, com endereço na Rua Emanuel Kant, 31, Jardim Europa, São Paulo-SP, CEP: 04536-050; **5. CLAYTON CAMACHO**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 13.810.052 - SSP/SP, CPF sob nº 049.313.418-29, OAB sob nº 76.757/SP, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco - SP, CEP 06029-900, email 4040.advogados@bradesco.com.br; **6. CELSO SEIGIRO MIYOSHI**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 12.105.453 - SSP/SP, CPF sob nº 033.434.768-89, OAB sob nº 88.955/SP, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco - SP, CEP 06029-900, email 4040.advogados@bradesco.com.br; **7. PAULO CELSO POMPEU**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 17.034.386 - SSP/SP, CPF sob nº 086.870.678-79, OAB sob nº 129.933/SP, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara,



1º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO

1º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO - SP
Bel. Carlos Alexandre Riato Araújo
TABELIÃO
Antonio Carlos Zanotti
TABELIÃO SUBSTITUTO
Av. João Batista, 239 - Tel.: 3681-1282

Osasco - SP, CEP 06029-900, email 4040.advogados@bradesco.com.br; Conferindo-lhes poderes para representar os Outorgantes, agindo em conjunto ou isoladamente, mediante a outorga dos poderes da cláusula "ad judicium": I - ficando os Outorgados investidos dos poderes gerais para o foro, nos termos do artigo 105 do Código de Processo Civil; podendo ainda, retirar alvará judicial de qualquer valor, nomear prepostos, assinar cartas de preposição, termos, atas e demais documentos que se fizerem necessários para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, celebrar acordos em ações cíveis ajuizadas em desfavor dos Outorgantes limitados a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), levantamento judicial, cujos valores deverão ser liberados mediante Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou Transferência Eletrônica Disponível (TED), onde os Outorgantes figurem em conjunto ou isoladamente, como beneficiários do crédito, devendo a remessa dos recursos, em qualquer caso, ser feita para a AGÊNCIA 4040-1, CONTA 1-9, BANCO 237, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, específica para o recebimento dos créditos das espécies, podendo ainda, celebrar acordos na Justiça do Trabalho limitados a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Os acordos a serem celebrados em valores superiores aos estabelecidos nesta procuração, dependerão obrigatoriamente de prévia autorização escrita de um dos 3 (três) últimos Outorgados. O exercício dos poderes para oferecer queixas ou representações criminais, dependerá sempre, de prévia autorização escrita dos Outorgantes; II - Promover a cobrança amigável ou judicial de créditos deles Outorgantes, atribuindo para esse fim os poderes para o foro em geral e os especiais para transigir, desistir, conciliar, celebrar acordos, em Juízo ou fora dele, firmar termos e compromissos, receber e dar quitação, retirar alvará judicial de qualquer valor, promover levantamento de depósito judicial com direcionamento dos recursos exclusivamente por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou Transferência Eletrônica Disponível (TED), sendo que os Outorgantes deverão figurar, em conjunto ou isoladamente, como beneficiários do crédito, devendo a remessa dos recursos, em qualquer caso, ser feita para a AGÊNCIA 4040, CONTA 1-9, BANCO 237, CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, exceto quanto à verba relativa à sucumbência atribuída judicialmente aos Outorgados, restrita, porém, aos processos sob o seu patrocínio; propor ações ou quaisquer medidas necessárias à defesa dos direitos e interesses dos Outorgantes, defendê-los nas ações contrárias decorrentes dos contratos ajuizados nas ações de cobrança, acompanhando-as em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal; representar os Outorgantes em quaisquer vendas judiciais de bens pertencentes a devedores seus, ou de bens hipotecados, penhorados ou que, por qualquer outra forma, estejam garantindo créditos dos Outorgantes, efetuando lances, depósitos e pagamentos; requerer a arrematação, adjudicação e demais atos que visem a aquisição judicial desses bens, sempre mediante orientação econômica dos Outorgantes; representar os Outorgantes na constituição em mora de devedores, podendo apontar e apresentar títulos/documentos de dívida e cédulas de crédito bancário por indicação, para protesto, assinando avisos de cobrança em geral, assinar cartas de anuência e cédulas de crédito bancário por indicação, visando a baixa e/ou cancelamento de protesto de títulos/documentos de dívida junto ao respectivo Cartório; assinar cartas de preposição; especialmente aqueles de que trata a Resolução n.º 11/72 do extinto Banco Nacional da Habitação e notificações extrajudiciais; representar os Outorgantes perante os Cartórios de Registros de Imóveis, de Títulos e Documentos, de Protestos, permitindo para tanto, o envio e a retirada de títulos, documentos de dívida e cédulas de crédito bancário por indicação, bem como o recebimento de valores, conforme procedimento acima especificado, DETRAN, PROCON, DECON e quaisquer outras repartições ou Órgãos da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal; representar os Outorgantes, na qualidade de Credor, em assembleias e reuniões de credores que venham a ser designadas nas ações de recuperação judicial ou nas falimentares, em quaisquer datas e locais, podendo referidos procuradores deliberar sobre os itens da ordem do dia, discutindo, votando e, se for o caso, aprovando o plano de recuperação apresentado, concordando com taxas de juros e encargos, prazos, condições e forma de pagamento, aceitar garantias, firmar termos, compromissos e declarações, transigir; representar os Outorgantes na cobrança extrajudicial de créditos garantidos por Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nos termos da Lei 9.514/97, inclusive na consolidação de bens, dar quitação, realizar composição ou consignar extrajudicialmente e tudo o mais praticar para o bom e fiel desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer com reserva, a pessoa legalmente habilitada, os poderes ora conferidos, mencionando expressamente no respectivo instrumento a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Notário Internacional
Notariado Latino
fundada em 1948

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 18:49, sob o número WSPB21700820800. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código g6yijzDHR.


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

condição acima estabelecida relativamente aos poderes para receber e dar quitação de todo e qualquer levantamento, judicial e em Instituições Financeiras; Fica autorizada a extração de fotocópias autenticadas por oficial público para eficácia plena nos termos do artigo 425, do Código de Processo Civil; Os substabelecimentos e a nomeação de prepostos dos poderes previstos neste instrumento deverão sempre ser assinados em conjunto de 2 (dois) Outorgados, independentemente da ordem de nomeação, e deverão especificar a questão a que se destinam, vedados, assim, os substabelecimentos para uso indeterminado ou genérico. Essa procuração é válida em todo Território Nacional por prazo indeterminado. O **Primeiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Segundo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Terceiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Quarto Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, brasileiro, casado, securitário, RG n° 50.942.449-1-SESG/RJ, CPF n° 074.063.487-97; o **Quinto Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, brasileiro, casado, securitário, RG n° 50.942.449-1-SESG/RJ, CPF n° 074.063.487-97; o **Sexto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Sétimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Oitavo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob n° 082.633.238/27; o **Nono Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, já qualificado; o **Décimo Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, já qualificado; o **Décimo Primeiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Segundo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Terceiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Quarto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Quinto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Sexto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Sétimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Oitavo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Décimo Nono Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Vigésimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Vigésimo Primeiro Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, já qualificado; o **Vigésimo Segundo Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, já qualificado; o **Vigésimo Terceiro Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, já qualificado; o **Vigésimo Quarto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG n° 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF n° 005.908.058-27; e **CASSIANO**



1º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO



ns. 57



RICARDO SCARPELLI, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Vigésimo Quinto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Vigésimo Sexto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Vigésimo Sétimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, brasileiro, casado, securitário, RG nº 50.942.449-1-SESG/RJ, CPF nº 074.063.487-97; e **ALEXANDRE NOGUEIRA DA SILVA**, brasileiro, divorciado, engenheiro de produção, RG nº 08.473.020-9-IFP/RJ, inscrito no CPF nº 026.251.157-69; o **Vigésimo Oitavo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **ROGERIO PEDRO CAMARA**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.247.624-3-SSP/SP, CPF nº 063.415.178-90; o **Vigésimo Nono Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, já qualificados; o **Trigésimo Primeiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Segundo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Terceiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **MARCELO DE ARAÚJO NORONHA**, brasileiro, casado, bancário, RG. nº 2.062.931-SSP/PE, inscrito no CPF nº 360.668.504-15; e **RENATO EJNISMAN**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 13440778 SSP/SP, inscrito no CPF nº 136.865.628-55; o **Trigésimo Quarto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Quinto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **RICARDO SIQUEIRA LANFRANCHI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.368.985 SSP/SP, inscrito no CPF nº 099.489.088/56; e **LUIS CLAUDIO DE FREITAS COELHO PEREIRA**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 22.133.723-4-SSP/SP, inscrito no CPF nº 147.503.068-19; o **Trigésimo Sexto Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Sétimo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** e **ROGERIO PEDRO CAMARA**, já qualificados; o **Trigésimo Oitavo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO** brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e **CASSIANO RICARDO SCARPELLI**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 16.290.774-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 082.633.238/27; o **Trigésimo Nono Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, brasileiro, casado, securitário, RG nº 50.942.449-1-SESG/RJ, CPF nº 074.063.487-97; o **Quadrágésimo Outorgante** é neste ato, representado por seu Diretor: **VINICIUS MARINHO DA CRUZ**, brasileiro, casado, securitário, RG nº 50.942.449-1-SESG/RJ, CPF nº 074.063.487-97; o **Quadrágésimo Primeiro Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **MARCELO DE ARAÚJO NORONHA**, brasileiro, casado, bancário, RG. nº 2.062.931-SSP/PE, inscrito no CPF nº 360.668.504-15; e **RENATO EJNISMAN**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 13440778 SSP/SP, inscrito no CPF nº 136.865.628-55; o **Quadrágésimo Segundo Outorgante** é neste ato, representado por seus Diretores: **ANDRE RODRIGUES CANO**, brasileiro, casado, bancário, RG nº 8.487.985-3/SSP-SP, inscrito no CPF nº 005.908.058-27; e

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 18:49, sob o número WSPBZ170062000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código g6yijzDRH.



06712602029796.000219034-2

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP**

Autos nº 0003398-85.2021.8.26.0529

BANCO BRADESCO S.A, já qualificado nos autos da demanda em epígrafe, em que é terceiro interessado e credor de **ANTONIO SERGIO LIMONE**, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue, requer-se a juntada aos autos da planilha de débito atualizado (**doc. 01**) que perfaz a quantia de **R\$ 169.104,64 (cento e sessenta e nove mil cento e quatro reais e sessenta e quatro centavos)**.

Por derradeiro, reitera-se o pedido de que **todas as publicações e intimações sejam feitas exclusivamente em nome do advogado HERNANI ZANIN JUNIOR, OAB/SP 305.323**, sob pena de nulidade, com fulcro no art. 272, §5º, do CPC. Além disso, se este Tribunal operacionaliza as intimações por meio do Portal (intimações em formato virtual), **requer o advogado HERNANI ZANIN JUNIOR, OAB/SP 305.323, que seja TERMINANTEMENTE EXCLUÍDO O CADASTRO DE QUALQUER OUTRO ADVOGADO QUE POSSA ESTAR CADASTRADO NESTE SISTEMA REPRESENTANDO A PARTE ORA PETICIONÁRIA**, sob pena de nulidade de qualquer leitura de intimação feita por qualquer outro advogado.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 08 de Dezembro de 2021.

Hernani Zanin Junior
OAB/SP n. 305.323

BRDESCO**DEMONSTRATIVO DO DÉBITO**

Devedor : UNIAUTO MOTORS EIRELI EPP
 CNPJ: 25.226.927/0001-75
 Conta : 703219
 Cart/Contrato : 351/2.160.649
 Correção monetária : INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IBGE)
 Juros: 1,00% ao mês Periodicidade: Simples

DATA DA ATUALIZAÇÃO :	13/12/2021
VALOR DA CAUSA ATUALIZADO :	151.757,88
(-) PAGTOS ATUALIZADOS :	0,00
SALDO DEVEDOR ATUALIZADO :	151.757,88

VALOR			Juros			Valor Atualizado em: 13/12/2021
Data	Valor	Valor Corrigido	Dias	%	Valor	
09/10/2020	117.282,65	132.961,18	430	14,14	18.796,70	151.757,88
TOTALIZAÇÃO	117.282,65	132.961,18			18.796,70	151.757,88

JUROS: (12% a.a Dividido por 365) = Taxa diária: 0,0328767% a.d., de forma simples.

INCIDÊNCIA: Correção monetária e juros, cobrados das datas do ajuizamento e pagamentos até a data da atualização.

4510-1/Operações de Negócios

BRDESCO**DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES**

Devedor : UNIAUTO MOTORS EIRELI EPP
Conta : 703219
Cart/Contrato : 351/2.160.649
Índice: INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IBGE)

out/20	0,8700
nov/20	0,8900
dez/20	0,9500
jan/21	1,4600
fev/21	0,2700
mar/21	0,8200
abr/21	0,8600
mai/21	0,3800
jun/21	0,9600
jul/21	0,6000
ago/21	1,0200
set/21	0,8800
out/21	1,2000
nov/21	1,1600
dez/21	1,1600
jan/22	1,1600

ATUALIZAÇÃO**Tabela Prática do TJSP (INPC)**

Data do Cálculo: 06 de Dezembro de 2021

Tipo	Folhas	Data de Pagamento	Valor Historico	Indice Inicial	Indice Final	Valor Atualizado
Petição Inicial	173/174	30/08/2019	R\$ 1.797,71	71,662214	83,491295	R\$ 2.094,45
Taxa de Mandato	175/176	30/08/2019	R\$ 23,28	71,662214	83,491295	R\$ 27,12
Despesas postais com citações e intimações	177-179	30/08/2019	R\$ 42,40	71,662214	83,491295	R\$ 49,40
TOTAL CUSTAS						R\$ 2.170,97

CÁLCULO	
Valor do Débito Atualizado	R\$ 151.757,88
Custas Processuais	R\$ 2.170,97
Honorários Advocafícios 10 % - Fls. 338-342	R\$ 15.175,79
TOTAL DÉBITO	R\$ 169.104,64



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**

Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**

Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem a manifestação da parte interessada. Considerando a publicação de fls. 27/28. Nada Mais.

Santana de Parnaíba, 08 de fevereiro de 2022. Eu, Simone Marcondes

De Jesus Bonoldi Dutra, Escrevente Técnico Judiciário.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
4ª VARA CÍVEL
 Rua Afonso Celso, nº 1065, . - Vila Mariana
 CEP: 04119-061 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 5574-0355 - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1017411-35.2020.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **Uniauto Motors Eireli e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO FRESCA**

Vistos.

Defiro a expedição de nova carta para o endereço indicado.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Defiro a pesquisa de endereços nos sistemas indicados.

Para análise do pedido de arresto dos imóveis, junte matrícula atualizada.

Com fundamento no art. 855 do CPC, defiro o arresto de eventuais créditos que Antonio Sergio Limone possua nos autos 1007478-46.2019.8.26.0529.

Caberá ao próprio exequente providenciar a impressão, instrução (com planilha de débitos atualizada) e encaminhamento no prazo de 5 dias.

Int.

São Paulo, 17 de junho de 2021.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

Telefone: 11 4322-9839 - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

Fls. 29/30: Ciência aos executados quanto a Hipoteca Judicial realizada pelo exequente, nos termos do artigo 495, § 3º do CPC.

Fls. 45/46: Defiro. Preliminarmente, cadastre-se o 3º interessado Banco Bradesco SA no sistema SAJ. **Anote-se o Arresto no rosto dos autos**, oriunda da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1017411-35.2020.8.26.0003 (fls. 64), em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III de Jabaquara/São Paulo, em desfavor de Antonio Sérgio Limone, no valor apontado na planilha de fls. 60/62.

Informe a serventia, por e-mail ao Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara que foram procedidas as devidas anotações nos autos nº 1007478-46.2019.8.26.0529 e no presente Cumprimento de Sentença, e que por ora, não há qualquer valor ou bem disponível nestes autos. A medida será devidamente atendida em caso de eventual existência de saldo credor e, após procedido eventual concurso de credores.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Havendo pedidos para constrições patrimoniais, providencie a planilha com cálculo atualizado do débito e o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesesseis reais) para cada pesquisa e para cada pessoa.

Prazo: 15 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 08 de fevereiro de 2022.

**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 0103/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 29/30: Ciência aos executados quanto a Hipoteca Judicial realizada pelo exequente, nos termos do artigo 495, § 3º do CPC. Fls. 45/46: Defiro. Preliminarmente, cadastre-se o 3º interessado Banco Bradesco SA no sistema SAJ. Anote-se o Arresto no rosto dos autos, oriunda da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1017411-35.2020.8.26.0003 (fls. 64), em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III de Jabaquara/São Paulo, em desfavor de Antonio Sérgio Limone, no valor apontado na planilha de fls. 60/62. Informe a serventia, por e-mail ao Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara que foram procedidas as devidas anotações nos autos nº 1007478-46.2019.8.26.0529 e no presente Cumprimento de Sentença, e que por ora, não há qualquer valor ou bem disponível nestes autos. A medida será devidamente atendida em caso de eventual existência de saldo credor e, após procedido eventual concurso de credores. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Havendo pedidos para constrições patrimoniais, providencie a planilha com cálculo atualizado do débito e o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesesseis reais) para cada pesquisa e para cada pessoa. Prazo: 15 dias. Intime-se."

Santana de Parnaiba, 9 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0103/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/02/2022. Considera-se a data de publicação em 11/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 29/30: Ciência aos executados quanto a Hipoteca Judicial realizada pelo exequente, nos termos do artigo 495, § 3º do CPC. Fls. 45/46: Defiro. Preliminarmente, cadastre-se o 3º interessado Banco Bradesco SA no sistema SAJ. Anote-se o Arresto no rosto dos autos, oriunda da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1017411-35.2020.8.26.0003 (fls. 64), em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III de Jabaquara/São Paulo, em desfavor de Antonio Sérgio Limone, no valor apontado na planilha de fls. 60/62. Informe a serventia, por e-mail ao Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara que foram procedidas as devidas anotações nos autos nº 1007478-46.2019.8.26.0529 e no presente Cumprimento de Sentença, e que por ora, não há qualquer valor ou bem disponível nestes autos. A medida será devidamente atendida em caso de eventual existência de saldo credor e, após procedido eventual concurso de credores. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Havendo pedidos para constrições patrimoniais, providencie a planilha com cálculo atualizado do débito e o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesesseis reais) para cada pesquisa e para cada pessoa. Prazo: 15 dias. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 10 de fevereiro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA VARA 1ª VARA CIVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP.**

Processo principal nº **1007478-46.2019.8.26.0529**

Cumprimento de Sentença nº 0003398-85.2021.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONI, e sua esposa **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, ambos já devidamente qualificados na ação que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.405.960/0001-43 e **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, inscrita no CNPJ sob no 05.262.743/0001-53, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer se digne em **oficiar as instituições** que atuam em colaboração com o judiciário, nos termos do Art. 6º do CPC/15, para **encontrar recursos financeiros em CONTAS BANCÁRIAS, VEÍCULOS, AÇÕES, BENS** e quaisquer outros valores passíveis a penhora.

Cumprir informar que o processo já transitou em julgado conforme certidão expedida (Doc.1).

Com efeito, conforme preconiza o disposto nos artigos 520 e 523, todos do novo CPC, uma vez que a sentença que por ventura vinha sendo executada em provisoriedade, com o transito em julgado, requer torna-la definitiva, automaticamente.

Por estas razões, não há mais que se falar em execução provisória, razão pela qual se deve determinar que a execução, agora definitiva, seja processada nos termos do art. 523 do novo Codex Processual Civil.

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO DE EXECUÇÃO. CONVERSÃO DA EXECUÇÃO - Plenamente possível a conversão de execução provisória em definitiva, pelo trânsito em julgado da decisão exequenda, em homenagem ao princípio da economia processual. (...). DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR. (AC nº 70044715613, 1ª Câmara Especial Cível, relª Desª Laura Louzada Jaccottet, j. em 22NOV11);

Uma vez transcorridos os prazos para pagamento voluntário, cabível a aplicação da multa de 10%, bem como mais 10% de honorários advocatícios conforme disposto no art. 523, § 1º do NCPC.

A vista do desinteresse por parte das executadas em quitar sua dívida, e alinhado ao **Princípio da Cooperação positivado no Art. 6º do Novo Código de Processo Civil**, bem delineado pela doutrina nos seguintes termos:

"O juiz tem deveres de esclarecimento, de diálogo, de prevenção e de auxílio para com os litigantes. (...) O dever de auxílio determina ao juiz que colabore com as partes no desempenho de seus ônus e no cumprimento de seus deveres no processo. Trata-se de dever que visa a viabilizar o adequado atendimento aos ônus e aos deveres das partes no processo. Pense-se, por exemplo, no exequente que não encontra bens penhoráveis do executado para satisfação de seu crédito. É tarefa do juiz auxiliá-lo na identificação do patrimônio do executado a fim de que a tutela executiva possa ser realizada de forma efetiva (art. 772, III, CPC)." (MITIDIERO, Daniel. ARENHART, Sérgio Cruz. MARINONI, Luiz Guilherme. Novo Código de Processo Civil Comentado - Ed. RT, 2017. e-book, Art. 6.)

Assim, requer que sejam oficiadas as instituições que atuam em

¹Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento.

colaboração com o judiciário, tais como o **SISBAJUD (BACENJUD)**, para fins de identificação de **valores**, conforme precedentes sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSULTA AO SISBAJUD (BACENJUD). PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DA ORDEM. CALAMIDADE PÚBLICA (COVID-19). IMPOSSIBILIDADE.1. Citado o executado e não paga a dívida, pode o credor valer-se dos sistemas eletrônicos para pesquisa e penhora de bens (SISBAJUD - Substituto do BACENJUD), sendo desnecessário o prévio exaurimento de outras diligências para a localização de bens penhoráveis, uma vez que tal penhora está situada em primeiro lugar na ordem legal (Art. 11 da Lei 6.830/80). 2. As causas legais de impenhorabilidade podem ser oportunamente aduzidas pela parte executada, não devendo ser obstadas, de antemão, a utilização de meios idôneos e eficazes à satisfação da dívida tributária. 3. Inexiste dispositivo legal que autorize o juízo, nos casos de calamidade pública (COVID-19), a indeferir os pedidos de consulta ao sistema Sisbajud. (TRF-4, AG 5053821-78.2020.4.04.0000, Relator(a): FRANCISCO DONIZETE GOMES, PRIMEIRA TURMA, Julgado em: 16/12/2020, Publicado em: 17/12/2020)

Por se tratar de obrigação de trato sucessivo, requer seja juntado aos autos o comprovante de pagamento do IPTU de 2021 (Doc. 2).

ISTO POSTO, requer:

- a) Sejam realizadas as buscas via **SISBAJUD**, substituto do **BACENJUD**, **RENAJUD** e **INFOJUD**, de forma a evidenciar a existência valores, com imediato bloqueio do valor executado, conforme planilha atualizada dos débitos;
- b) Oficie-se o **BACEN**, para que sejam fornecidas informações detalhadas sobre eventuais remessas de valores ao exterior;

c) A SUSEP, para que se proceda à penhora sobre eventuais ativos financeiros investidos pelas Executadas;

e) BM&F-BOVESPA, para que se proceda penhora sobre aplicações financeiras.

Para tanto segue anexa as custas FEDTJ devidamente recolhidas.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de março de 2.022.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP nº 219.006



Superior Tribunal de Justiça

O **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, com base nos seus registros processuais eletrônicos, acessados no dia e hora abaixo referidos

CERTIFICA

que, sobre o(a) RECURSO ESPECIAL nº 1932561/SP, do(a) qual é Relator o Excelentíssimo Senhor Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE e no qual figuram, como RECORRENTE, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e, como RECORRENTE, LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e, como OUTRO NOME, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A, advogados(as) IAGO DO COUTO NERY (SP274076), CATHARINA FERREIRA CARVALHO (SP404970) e, como RECORRIDO, ANTONIO SERGIO LIMONE e, como RECORRIDO, CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, advogados(as) SANDRO FERREIRA LIMA (SP188218), LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID (SP219006), LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID (SP324767), constam as seguintes fases: em 14 de Abril de 2021, RECEBIDOS OS AUTOS ELETRONICAMENTE NO(A) SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO; em 16 de Abril de 2021, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA; em 16 de Abril de 2021, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(À) MINISTRO(A) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR) - PELA SJD; em 20 de Abril de 2021, CONHECIDO EM PARTE O RECURSO DE LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E NÃO-PROVIDO; em 20 de Abril de 2021, ATO ORDINATÓRIO PRATICADO - DOCUMENTO ENCAMINHADO À PUBLICAÇÃO - PUBLICAÇÃO PREVISTA PARA 22/04/2021; em 20 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRÔNICO - DESPACHO / DECISÃO; em 22 de Abril de 2021, PUBLICADO DESPACHO / DECISÃO EM 22/04/2021; em 22 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADA INTIMAÇÃO ELETRÔNICA (DECISÕES E VISTAS) AO(À) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL; em 03 de Maio de 2021, MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL INTIMADO ELETRONICAMENTE DA(O) DESPACHO / DECISÃO EM 03/05/2021; em 14 de Maio de 2021, TRANSITADO EM JULGADO EM 14/05/2021; em 14 de Maio de 2021, BAIXA DEFINITIVA PARA TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO. Certifica, por fim, que o assunto tratado no mencionado processo é: DIREITO CIVIL, Obrigações, Espécies de Contratos, Compra e Venda. Responsabilidade Civil, Indenização por Dano Material.



Superior Tribunal de Justiça

Certidão gerada via internet com validade de 30 dias corridos.

Esta certidão pode ser validada no site do STJ com os seguintes dados:

Número da Certidão: **2746942**

Código de Segurança: **3716.B869.0BA5.26**

Data de geração: **20 de Julho de 2021, às 15:37:43**



PLANILHA ATUALIZADA ATÉ fevereiro 2022

SERGIO LIMONE X ALTAVIS

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2022

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Multas do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

LUCROS CESSANTES

01/07/2016	R\$ 4.013,38 : 65,263985 x 85,375435	R\$ 5.250,12
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.417,53
	Honorários (13,00%)	R\$ 866,80
	Subtotal	R\$ 7.534,45

LUCROS CESSANTES

01/08/2016	R\$ 4.013,38 : 65,681674 x 85,375435	R\$ 5.216,74
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.408,52
	Honorários (13,00%)	R\$ 861,28
	Subtotal	R\$ 7.486,54

LUCROS CESSANTES

01/09/2016	R\$ 4.013,38 : 65,885287 x 85,375435	R\$ 5.200,62
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.404,17
	Honorários (13,00%)	R\$ 858,62
	Subtotal	R\$ 7.463,40

LUCROS CESSANTES

01/10/2016	R\$ 4.013,38 : 65,937995 x 85,375435	R\$ 5.196,46
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.403,04
	Honorários (13,00%)	R\$ 857,94
	Subtotal	R\$ 7.457,44

LUCROS CESSANTES

01/11/2016	R\$ 4.013,38 : 66,050089 x 85,375435	R\$ 5.187,64
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.400,66
	Honorários (13,00%)	R\$ 856,48

Subtotal		R\$ 7.444,78
LUCROS CESSANTES		
01/12/2016	R\$ 4.013,38 : 66,096324 x 85,375435	R\$ 5.184,01
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.399,68
	Honorários (13,00%)	R\$ 855,88
Subtotal		R\$ 7.439,57
LUCROS CESSANTES		
01/01/2017	R\$ 4.013,38 : 66,188858 x 85,375435	R\$ 5.176,76
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.397,73
	Honorários (13,00%)	R\$ 854,68
Subtotal		R\$ 7.429,17
LUCROS CESSANTES		
01/02/2017	R\$ 4.013,38 : 66,466851 x 85,375435	R\$ 5.155,11
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.391,88
	Honorários (13,00%)	R\$ 851,11
Subtotal		R\$ 7.398,10
LUCROS CESSANTES		
01/03/2017	R\$ 4.013,38 : 66,626371 x 85,375435	R\$ 5.142,77
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.388,55
	Honorários (13,00%)	R\$ 849,07
Subtotal		R\$ 7.380,39
LUCROS CESSANTES		
01/04/2017	R\$ 4.013,38 : 66,839575 x 85,375435	R\$ 5.126,37
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.384,12
	Honorários (13,00%)	R\$ 846,36
Subtotal		R\$ 7.356,85
LUCROS CESSANTES		
01/05/2017	R\$ 4.013,38 : 66,893046 x 85,375435	R\$ 5.122,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.383,01
	Honorários (13,00%)	R\$ 845,69
Subtotal		R\$ 7.350,97
LUCROS CESSANTES		

01/06/2017	R\$ 4.013,38 : 67,133860 x 85,375435	R\$ 5.103,89
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.378,05
	Honorários (13,00%)	R\$ 842,65
	Subtotal	R\$ 7.324,60
LUCROS CESSANTES		
01/07/2017	R\$ 4.013,38 : 66,932458 x 85,375435	R\$ 5.119,25
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.382,20
	Honorários (13,00%)	R\$ 845,19
	Subtotal	R\$ 7.346,64
LUCROS CESSANTES		
01/08/2017	R\$ 4.013,38 : 67,046243 x 85,375435	R\$ 5.110,56
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.379,85
	Honorários (13,00%)	R\$ 843,75
	Subtotal	R\$ 7.334,17
LUCROS CESSANTES		
01/09/2017	R\$ 4.013,38 : 67,026129 x 85,375435	R\$ 5.112,10
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.380,27
	Honorários (13,00%)	R\$ 844,01
	Subtotal	R\$ 7.336,37
LUCROS CESSANTES		
01/10/2017	R\$ 4.013,38 : 67,012723 x 85,375435	R\$ 5.113,12
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.380,54
	Honorários (13,00%)	R\$ 844,18
	Subtotal	R\$ 7.337,84
LUCROS CESSANTES		
01/11/2017	R\$ 4.013,38 : 67,260670 x 85,375435	R\$ 5.094,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.375,45
	Honorários (13,00%)	R\$ 841,06
	Subtotal	R\$ 7.310,79
LUCROS CESSANTES		
01/12/2017	R\$ 4.013,38 : 67,381739 x 85,375435	R\$ 5.085,12

	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.372,98
	Honorários (13,00%)	R\$ 839,55
	Subtotal	R\$ 7.297,65
LUCROS CESSANTES		
01/01/2018	R\$ 4.013,38 : 67,556931 x 85,375435	R\$ 5.071,93
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.369,42
	Honorários (13,00%)	R\$ 837,38
	Subtotal	R\$ 7.278,73
LUCROS CESSANTES		
01/02/2018	R\$ 4.013,38 : 67,712311 x 85,375435	R\$ 5.060,29
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.366,28
	Honorários (13,00%)	R\$ 835,45
	Subtotal	R\$ 7.262,02
LUCROS CESSANTES		
01/03/2018	R\$ 4.013,38 : 67,834193 x 85,375435	R\$ 5.051,20
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.363,82
	Honorários (13,00%)	R\$ 833,95
	Subtotal	R\$ 7.248,98
LUCROS CESSANTES		
01/04/2018	R\$ 4.013,38 : 67,881676 x 85,375435	R\$ 5.047,67
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.362,87
	Honorários (13,00%)	R\$ 833,37
	Subtotal	R\$ 7.243,91
LUCROS CESSANTES		
01/05/2018	R\$ 4.013,38 : 68,024227 x 85,375435	R\$ 5.037,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.360,01
	Honorários (13,00%)	R\$ 831,62
	Subtotal	R\$ 7.228,73
LUCROS CESSANTES		
01/06/2018	R\$ 4.013,38 : 68,316731 x 85,375435	R\$ 5.015,52
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.354,19

	Honorários (13,00%)	R\$ 828,06
	Subtotal	R\$ 7.197,78
LUCROS CESSANTES		
01/07/2018	R\$ 4.013,38 : 69,293660 x 85,375435	R\$ 4.944,81
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.335,10
	Honorários (13,00%)	R\$ 816,39
	Subtotal	R\$ 7.096,30
LUCROS CESSANTES		
01/08/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 85,375435	R\$ 4.932,48
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.331,77
	Honorários (13,00%)	R\$ 814,35
	Subtotal	R\$ 7.078,60
LUCROS CESSANTES		
01/09/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 85,375435	R\$ 4.932,48
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.331,77
	Honorários (13,00%)	R\$ 814,35
	Subtotal	R\$ 7.078,60
LUCROS CESSANTES		
01/10/2018	R\$ 4.013,38 : 69,675294 x 85,375435	R\$ 4.917,73
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.327,79
	Honorários (13,00%)	R\$ 811,92
	Subtotal	R\$ 7.057,43
LUCROS CESSANTES		
01/11/2018	R\$ 4.013,38 : 69,953995 x 85,375435	R\$ 4.898,13
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.322,50
	Honorários (13,00%)	R\$ 808,68
	Subtotal	R\$ 7.029,31
LUCROS CESSANTES		
01/12/2018	R\$ 4.013,38 : 69,779110 x 85,375435	R\$ 4.910,41
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.325,81
	Honorários (13,00%)	R\$ 810,71

Subtotal		R\$ 7.046,93
LUCROS CESSANTES		
01/01/2019	R\$ 4.013,38 : 69,876800 x 85,375435	R\$ 4.903,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.323,96
	Honorários (13,00%)	R\$ 809,58
Subtotal		R\$ 7.037,08
LUCROS CESSANTES		
01/02/2019	R\$ 4.013,38 : 70,128356 x 85,375435	R\$ 4.885,96
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.319,21
	Honorários (13,00%)	R\$ 806,67
Subtotal		R\$ 7.011,84
LUCROS CESSANTES		
01/03/2019	R\$ 4.013,38 : 70,507049 x 85,375435	R\$ 4.859,71
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.312,12
	Honorários (13,00%)	R\$ 802,34
Subtotal		R\$ 6.974,17
LUCROS CESSANTES		
01/04/2019	R\$ 4.013,38 : 71,049953 x 85,375435	R\$ 4.822,58
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.302,10
	Honorários (13,00%)	R\$ 796,21
Subtotal		R\$ 6.920,88
LUCROS CESSANTES		
01/05/2019	R\$ 4.013,38 : 71,476252 x 85,375435	R\$ 4.793,82
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.294,33
	Honorários (13,00%)	R\$ 791,46
Subtotal		R\$ 6.879,61
LUCROS CESSANTES		
01/06/2019	R\$ 4.013,38 : 71,583466 x 85,375435	R\$ 4.786,64
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.292,39
	Honorários (13,00%)	R\$ 790,27
Subtotal		R\$ 6.869,30
LUCROS CESSANTES		

01/07/2019	R\$ 4.013,38 : 71,590624 x 85,375435	R\$ 4.786,16
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.292,26
	Honorários (13,00%)	R\$ 790,19
	Subtotal	R\$ 6.868,62
LUCROS CESSANTES		
01/08/2019	R\$ 4.013,38 : 71,662214 x 85,375435	R\$ 4.781,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.290,97
	Honorários (13,00%)	R\$ 789,41
	Subtotal	R\$ 6.861,75
LUCROS CESSANTES		
01/09/2019	R\$ 4.013,38 : 71,748208 x 85,375435	R\$ 4.775,65
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.289,42
	Honorários (13,00%)	R\$ 788,46
	Subtotal	R\$ 6.853,53
LUCROS CESSANTES		
01/10/2019	R\$ 4.013,38 : 71,712333 x 85,375435	R\$ 4.778,04
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.290,07
	Honorários (13,00%)	R\$ 788,85
	Subtotal	R\$ 6.856,96
LUCROS CESSANTES		
01/11/2019	R\$ 4.013,38 : 71,741017 x 85,375435	R\$ 4.776,12
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.289,55
	Honorários (13,00%)	R\$ 788,54
	Subtotal	R\$ 6.854,22
LUCROS CESSANTES		
01/12/2019	R\$ 4.013,38 : 72,128418 x 85,375435	R\$ 4.750,47
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.282,63
	Honorários (13,00%)	R\$ 784,30
	Subtotal	R\$ 6.817,40
LUCROS CESSANTES		
01/01/2020	R\$ 4.013,38 : 73,008384 x 85,375435	R\$ 4.693,22

	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.267,17
	Honorários (13,00%)	R\$ 774,85
	Subtotal	R\$ 6.735,23
LUCROS CESSANTES		
01/02/2020	R\$ 4.013,38 : 73,147099 x 85,375435	R\$ 4.684,32
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.264,77
	Honorários (13,00%)	R\$ 773,38
	Subtotal	R\$ 6.722,46
LUCROS CESSANTES		
01/03/2020	R\$ 4.013,38 : 73,271449 x 85,375435	R\$ 4.676,37
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.262,62
	Honorários (13,00%)	R\$ 772,07
	Subtotal	R\$ 6.711,05
LUCROS CESSANTES		
01/04/2020	R\$ 4.013,38 : 73,403337 x 85,375435	R\$ 4.667,96
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.260,35
	Honorários (13,00%)	R\$ 770,68
	Subtotal	R\$ 6.698,99
LUCROS CESSANTES		
01/05/2020	R\$ 4.013,38 : 73,234509 x 85,375435	R\$ 4.678,72
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.263,26
	Honorários (13,00%)	R\$ 772,46
	Subtotal	R\$ 6.714,44
LUCROS CESSANTES		
01/06/2020	R\$ 4.013,38 : 73,051422 x 85,375435	R\$ 4.690,45
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.266,42
	Honorários (13,00%)	R\$ 774,39
	Subtotal	R\$ 6.731,27
LUCROS CESSANTES		
01/07/2020	R\$ 4.013,38 : 73,270576 x 85,375435	R\$ 4.676,42
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.262,63

	Honorários (13,00%)	R\$ 772,08
	Subtotal	R\$ 6.711,13
LUCROS CESSANTES		
01/08/2020	R\$ 4.013,38 : 73,592966 x 85,375435	R\$ 4.655,93
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.257,10
	Honorários (13,00%)	R\$ 768,69
	Subtotal	R\$ 6.681,73
LUCROS CESSANTES		
01/09/2020	R\$ 4.013,38 : 73,857900 x 85,375435	R\$ 4.639,23
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.252,59
	Honorários (13,00%)	R\$ 765,94
	Subtotal	R\$ 6.657,76
LUCROS CESSANTES		
01/10/2020	R\$ 4.013,38 : 74,500463 x 85,375435	R\$ 4.599,22
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.241,79
	Honorários (13,00%)	R\$ 759,33
	Subtotal	R\$ 6.600,34
LUCROS CESSANTES		
01/11/2020	R\$ 4.013,38 : 75,163517 x 85,375435	R\$ 4.558,65
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.230,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 752,63
	Subtotal	R\$ 6.542,12
LUCROS CESSANTES		
01/12/2020	R\$ 4.013,38 : 75,877570 x 85,375435	R\$ 4.515,75
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.219,25
	Honorários (13,00%)	R\$ 745,55
	Subtotal	R\$ 6.480,55
LUCROS CESSANTES		
01/01/2021	R\$ 4.013,38 : 76,985382 x 85,375435	R\$ 4.450,77
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.201,71
	Honorários (13,00%)	R\$ 734,82

Subtotal		R\$ 6.387,30
LUCROS CESSANTES		
01/02/2021	R\$ 4.013,38 : 77,193242 x 85,375435	R\$ 4.438,78
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.198,47
	Honorários (13,00%)	R\$ 732,84
Subtotal		R\$ 6.370,10
LUCROS CESSANTES		
01/03/2021	R\$ 4.013,38 : 77,826226 x 85,375435	R\$ 4.402,68
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.188,72
	Honorários (13,00%)	R\$ 726,88
Subtotal		R\$ 6.318,29
LUCROS CESSANTES		
01/04/2021	R\$ 4.013,38 : 78,495531 x 85,375435	R\$ 4.365,14
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,00000%	R\$ 1.178,59
	Honorários (13,00%)	R\$ 720,68
Subtotal		R\$ 6.264,41
IPTU 2015 lote 54 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 85,375435	R\$ 3.313,40
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 1.060,29
	Honorários (13,00%)	R\$ 568,58
Subtotal		R\$ 4.942,27
IPTU 2016 lote 54 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 85,375435	R\$ 2.977,64
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 952,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 510,96
Subtotal		R\$ 4.441,45
IPTU 2017 lote 54 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 85,375435	R\$ 3.014,56
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 964,66
	Honorários (13,00%)	R\$ 517,30
Subtotal		R\$ 4.496,51
IPTU 2018 lote 54 quadra 12		

30/01/2018	R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 85,375435	R\$ 2.734,05
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 874,89
	Honorários (13,00%)	R\$ 469,16
	Subtotal	R\$ 4.078,10
IPTU 2019 lote 54 quadra 12		
30/01/2019	R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 85,375435	R\$ 2.749,00
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 879,68
	Honorários (13,00%)	R\$ 471,73
	Subtotal	R\$ 4.100,41
IPTU 2021 lote 54 quadra 12		
30/01/2021	R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 85,375435	R\$ 2.695,45
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 862,54
	Honorários (13,00%)	R\$ 462,54
	Subtotal	R\$ 4.020,53
IPTU 2020 lote 54 quadra 12		
30/01/2020	R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 85,375435	R\$ 2.842,28
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 909,53
	Honorários (13,00%)	R\$ 487,73
	Subtotal	R\$ 4.239,54
IPTU 2015 lote 55 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 85,375435	R\$ 3.313,40
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 1.060,29
	Honorários (13,00%)	R\$ 568,58
	Subtotal	R\$ 4.942,27
IPTU 2016 lote 55 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 85,375435	R\$ 2.977,64
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 952,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 510,96
	Subtotal	R\$ 4.441,45
IPTU 2017 lote 55 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 85,375435	R\$ 3.014,56

Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 964,66
Honorários (13,00%)	R\$ 517,30
Subtotal	R\$ 4.496,51
IPTU 2018 lote 55 quadra 12	
30/01/2018 R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 85,375435	R\$ 2.734,05
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 874,89
Honorários (13,00%)	R\$ 469,16
Subtotal	R\$ 4.078,10
IPTU 2019 lote 55 quadra 12	
30/01/2019 R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 85,375435	R\$ 2.749,00
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/01/2022: 1,00% simples] = 30,00000%	R\$ 824,70
Honorários (13,00%)	R\$ 464,58
Subtotal	R\$ 4.038,28
IPTU 2020 lote 55 quadra 12	
30/01/2020 R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 85,375435	R\$ 2.842,28
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 909,53
Honorários (13,00%)	R\$ 487,73
Subtotal	R\$ 4.239,54
IPTU 2021 lote 55 quadra 12	
30/01/2021 R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 85,375435	R\$ 2.695,45
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/01/2022: 1,00% simples] = 30,00000%	R\$ 808,63
Honorários (13,00%)	R\$ 455,53
Subtotal	R\$ 3.959,61
IPTU 2015 lote 08 quadra 21	
30/01/2015 R\$ 830,96 : 55,809388 x 85,375435	R\$ 1.271,18
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 406,78
Honorários (13,00%)	R\$ 218,13
Subtotal	R\$ 1.896,09
IPTU 2016 lote 08 quadra 21	
30/01/2016 R\$ 830,96 : 62,102540 x 85,375435	R\$ 1.142,36
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 365,56

	Honorários (13,00%)	R\$ 196,03
	Subtotal	R\$ 1.703,95
IPTU 2017 lote 08 quadra 21		
30/01/2017	R\$ 896,51 : 66,188858 x 85,375435	R\$ 1.156,39
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 370,04
	Honorários (13,00%)	R\$ 198,44
	Subtotal	R\$ 1.724,87
IPTU 2018 lote 08 quadra 21		
30/01/2018	R\$ 938,96 : 67,556931 x 85,375435	R\$ 1.186,62
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 379,72
	Honorários (13,00%)	R\$ 203,62
	Subtotal	R\$ 1.769,96
IPTU 2019 lote 08 quadra 21		
30/01/2019	R\$ 751,90 : 69,876800 x 85,375435	R\$ 918,67
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 293,97
	Honorários (13,00%)	R\$ 157,64
	Subtotal	R\$ 1.370,29
IPTU 2020 lote 08 quadra 21		
30/01/2020	R\$ 751,90 : 73,008384 x 85,375435	R\$ 879,27
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 281,37
	Honorários (13,00%)	R\$ 150,88
	Subtotal	R\$ 1.311,51
IPTU 2021 lote 08 quadra 21		
30/01/2021	R\$ 751,90 : 76,985382 x 85,375435	R\$ 833,84
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 266,83
	Honorários (13,00%)	R\$ 143,09
	Subtotal	R\$ 1.243,76
CUSTAS JUDICIAIS		
20/09/2019	R\$ 1.863,39 : 71,748208 x 85,375435	R\$ 2.217,31
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00
	Honorários (13,00%)	R\$ 288,25

Subtotal		R\$ 2.505,56
LUCROS CESSANTES		
01/05/2021	R\$ 4.013,38 : 78,793814 x 85,375435	R\$ 4.348,62
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.174,13
	Honorários (13,00%)	R\$ 717,96
Subtotal		R\$ 6.240,70
LUCROS CESSANTES		
01/06/2021	R\$ 4.013,38 : 79,550234 x 85,375435	R\$ 4.307,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.162,96
	Honorários (13,00%)	R\$ 711,13
Subtotal		R\$ 6.181,36
LUCROS CESSANTES		
01/07/2021	R\$ 4.013,38 : 80,027535 x 85,375435	R\$ 4.281,58
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.156,03
	Honorários (13,00%)	R\$ 706,89
Subtotal		R\$ 6.144,49
LUCROS CESSANTES		
01/08/2021	R\$ 4.013,38 : 80,843815 x 85,375435	R\$ 4.238,35
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.144,35
	Honorários (13,00%)	R\$ 699,75
Subtotal		R\$ 6.082,45
LUCROS CESSANTES		
01/09/2021	R\$ 4.013,38 : 81,555240 x 85,375435	R\$ 4.201,37
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.134,37
	Honorários (13,00%)	R\$ 693,65
Subtotal		R\$ 6.029,39
LUCROS CESSANTES		
01/10/2021	R\$ 4.013,38 : 82,533902 x 85,375435	R\$ 4.151,56
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.120,92
	Honorários (13,00%)	R\$ 685,42
Subtotal		R\$ 5.957,90
LUCROS CESSANTES		

01/11/2021	R\$ 4.013,38 : 83,491295 x 85,375435	R\$ 4.103,95
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.108,07
	Honorários (13,00%)	R\$ 677,56
	Subtotal	R\$ 5.889,58
LUCROS CESSANTES		
01/12/2021	R\$ 4.013,38 : 84,192621 x 85,375435	R\$ 4.069,76
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.098,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 671,92
	Subtotal	R\$ 5.840,52
LUCROS CESSANTES		
01/01/2022	R\$ 4.013,38 : 84,807227 x 85,375435	R\$ 4.040,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.090,87
	Honorários (13,00%)	R\$ 667,05
	Subtotal	R\$ 5.798,19
LUCROS CESSANTES		
01/02/2022	R\$ 4.013,38 : 85,375435 x 85,375435	R\$ 4.013,38
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 1.083,61
	Honorários (13,00%)	R\$ 662,61
	Subtotal	R\$ 5.759,60
IPTU 2022 lote 54 quadra 12		
30/01/2022	R\$ 2.452,46 : 84,807227 x 85,375435	R\$ 2.468,89
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 790,05
	Honorários (13,00%)	R\$ 423,66
	Subtotal	R\$ 3.682,60
30/01/2022	R\$ 2.452,46 : 84,807227 x 85,375435	R\$ 2.468,89
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 790,05
	Honorários (13,00%)	R\$ 423,66
	Subtotal	R\$ 3.682,60
IPTU 2022 lote 08 quadra 21		
30/01/2022	R\$ 954,46 : 84,807227 x 85,375435	R\$ 960,85
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 307,47

Honorários (13,00%)

R\$ 164,88

Subtotal

R\$ 1.433,21

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	381.523,70	0,00	381.523,70
Juros Moratórios	105.000,82	0,00	105.000,82
Honorários	63.248,19	0,00	63.248,19
Multas 523 NCPC	54.977,27	0,00	54.977,27
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	54.977,27
TOTAL	604.749,98	0,00	659.727,25

... em 04/03/2022 às 16:07:00
... 4312-12.2012.8.26.0127 e código 3J000

493,28 174,948

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
11/03/2022 - AUTO-ATENDIMENTO - 12.09.17
1596270255

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: LUIS F FRANQUEIRA DAVID
AGENCIA: 1596-2 CONTA: 34.375-7

Convenio TJPSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86840000000-8 96005117400-7
14341000107-4 30027805305-9
Data do pagamento 11/03/2022
Valor Total 96,00

DOCUMENTO: 031101
AUTENTICACAO SISBB:
7.5ED.DE2.OE9.A72.A76

O Informe de Rendimentos 2022 esta disponivel
Acesse no TAA, App BB, bb.com.br ou envie
"Informe" pelo WhatsApp no (61) 4004-0001.

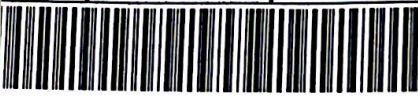
Leia no verso como conservar este documento,
entre outras informacoes.

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022031022453305
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	CPF	CNPJ
195024588	107.300.278-05	
Unidade	CEP	
santana de pamaiba		
	Código	
	434-1	
	Valor	
Empreendimentos Imobiliários e Cipasa		96,00
	Total	96,00

a cópia extraída de peça pouco legível.
para não danificar o código de barras.

Banco
174007 | 143410001074 | 300278053059



Corte aqui.

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022031022453305
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	CPF	CNPJ
195024588	107.300.278-05	
Unidade	CEP	
santana de pamaiba		
	Código	
	434-1	
	Valor	
Empreendimentos Imobiliários e Cipasa		96,00
	Total	96,00

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

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868400000008 | 960051174007 | 143410001074 | 300278053059



Corte aqui.

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022031022453305
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
antonio sergio limone	195024588	107.300.278-05	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00033988520218260529	santana de pamaiba		
Endereço	Código		
Av. Pavão 955 cj 23	434-1		
Histórico	Valor		
SISBAJUD, RENAJUD, INFOJUD de: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários e Cipasa	96,00		
Desenvolvimento Urbano S/A	Total		
	96,00		

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

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868400000008 | 960051174007 | 143410001074 | 300278053059



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2022 às 13:12 , sob o número WSPB22700162412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código GWrsjgk.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaibalcv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que informei a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara que foram procedidas as devidas anotações de arresto, nos termos da decisão retro, via e-mail. Nada Mais. Santana de Parnaíba, 28 de abril de 2022. Eu, ____, RAUENA FEITOSA ALVES, Escrevente Técnico Judiciário.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

Tendo em vista o decurso do prazo pra pagamento, defiro, por ora, apenas os requerimentos de penhora através do sistema SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD, **desde que recolhidas as custas devidamente**, conforme as especificações abaixo, no valor apresentado na última planilha de cálculo.

SISBAJUD: Nos termos do art. 854, do CPC, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução ou cumprimento de sentença, sem prévia ciência do executado do ato, por meio do sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, nos termos do art. 854, do CPC.

Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 horas subsequentes, sendo que os demais valores deverão ser transferidos imediatamente para a conta desse juízo.

Caso haja bloqueio de ativos financeiros, **proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso.**

INFOJUD: Proceda a Serventia pesquisa no sistema Infojud para obtenção da última declaração de imposto de renda de pessoa física.

Nos termos do art. 1.263, das NSCGJ, após a juntada de cópia da Declaração de Imposto de Renda o feito passará a tramitar sob sigilo de justiça, devendo a serventia providenciar os apontamentos necessários.

RENAJUD: Proceda a Serventia a realização de pesquisa Renajud em nome da parte executada e, havendo veículos desembaraçados, ou seja, que não constem apontamento de arrendamento mercantil ou alienação fiduciária por instituições financeiras, proceda o respectivo bloqueio para fins de transferência.

Com a juntadas das pesquisas requeridas, intime-se a parte exequente para se manifestar no prazo de 05 dias requerendo o que de direito, sendo que, em caso de serem todas as medidas infrutíferas, o juízo analisará a possibilidade de deferimento de medidas atípicas.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 06 de maio de 2022.

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

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 1ª VARA JUDICIAL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP**

Cumprimento de Sentença nº 0003398-85.2021.8.26.0529
Processo Principal nº 1007478-46.2019.8.26.0529

ANTÔNIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos em epígrafe, que contende com **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, tendo em vista o trânsito em julgado da v. sentença (Doc.1), que julgou procedente o pedido inicial e condenou as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes e devolução dos IPTUs até a efetiva entrega do empreendimento, valores que serão apurados em sede de cumprimento de sentença, com fulcro no art. 495 do novo Código de Processo Civil¹, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, conforme § 3º do mesmo dispositivo legal, informar dentro do prazo legal, a realização da **HIPOTECA JUDICIAL**, sobre o imóvel de propriedade das demandadas, constituído pelo **lote 18 da quadra**

¹**Art. 495.** A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. § 1º A decisão produz a hipoteca judiciária: **I** - embora a condenação seja genérica; **II** - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor; **III** - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo. § 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência. § 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.

§ 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro. § 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos..

12 do loteamento “Residencial e Comercial Serra do Sol, situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, circunscrição imobiliária de Barueri/SP, inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na **matrícula nº 172.000** (Doc.2), seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73².

Termos em que,

Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 23 de maio de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID

OAB/SP nº 219.006

²**Lei 6.015/73, Art. 167.** No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: **I** – o registro: (...) **2)** das hipotecas legais, judiciais e convencionais; (...)



Superior Tribunal de Justiça

O **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, com base nos seus registros processuais eletrônicos, acessados no dia e hora abaixo referidos

CERTIFICA

que, sobre o(a) RECURSO ESPECIAL nº 1932561/SP, do(a) qual é Relator o Excelentíssimo Senhor Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE e no qual figuram, como RECORRENTE, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e, como RECORRENTE, LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e, como OUTRO NOME, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A, advogados(as) IAGO DO COUTO NERY (SP274076), CATHARINA FERREIRA CARVALHO (SP404970) e, como RECORRIDO, ANTONIO SERGIO LIMONE e, como RECORRIDO, CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, advogados(as) SANDRO FERREIRA LIMA (SP188218), LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID (SP219006), LUANA SCHOLZE FRANQUEIRA DAVID (SP324767), constam as seguintes fases: em 14 de Abril de 2021, RECEBIDOS OS AUTOS ELETRONICAMENTE NO(A) SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO; em 16 de Abril de 2021, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA; em 16 de Abril de 2021, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(À) MINISTRO(A) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR) - PELA SJD; em 20 de Abril de 2021, CONHECIDO EM PARTE O RECURSO DE LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E NÃO-PROVIDO; em 20 de Abril de 2021, ATO ORDINATÓRIO PRATICADO - DOCUMENTO ENCAMINHADO À PUBLICAÇÃO - PUBLICAÇÃO PREVISTA PARA 22/04/2021; em 20 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRÔNICO - DESPACHO / DECISÃO; em 22 de Abril de 2021, PUBLICADO DESPACHO / DECISÃO EM 22/04/2021; em 22 de Abril de 2021, DISPONIBILIZADA INTIMAÇÃO ELETRÔNICA (DECISÕES E VISTAS) AO(À) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL; em 03 de Maio de 2021, MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL INTIMADO ELETRONICAMENTE DA(O) DESPACHO / DECISÃO EM 03/05/2021; em 14 de Maio de 2021, TRANSITADO EM JULGADO EM 14/05/2021; em 14 de Maio de 2021, BAIXA DEFINITIVA PARA TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO. Certifica, por fim, que o assunto tratado no mencionado processo é: DIREITO CIVIL, Obrigações, Espécies de Contratos, Compra e Venda. Responsabilidade Civil, Indenização por Dano Material.



Superior Tribunal de Justiça

Certidão gerada via internet com validade de 30 dias corridos.

Esta certidão pode ser validada no site do STJ com os seguintes dados:

Número da Certidão: **2746942**

Código de Segurança: **3716.B869.0BA5.26**

Data de geração: **20 de Julho de 2021, às 15:37:43**





EDERATIVA
ASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

fls. 97



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 12 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº 45; encerrando a área total de 429,61m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escritor Autorizado

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

pag.: 001/006 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br


OFICINA REGISTRO
DOCUMENTOS E
Carlos Frederico
Alameda Araquá

MATRICULA
172.000

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,  Domingos Savin de Campos Uisc
Escrevente Autorizado

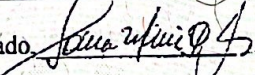
O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **na proporção de 32,42%**; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, **na proporção de 67,58%**, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)



FEDERATIVA
RASIL

IMÓVEIS TÍTULOS
DE PESSOA JURÍDICA
Nogueira - Oficial
Alaville Barueri

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



fls. 99

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; b.3) a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, b.4) a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustável mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado, *Sonia Maria Pelegrini Ribeiro*
Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária - CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado, *Sonia Maria Pelegrini Ribeiro*
Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária - CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado, *Sonia Maria Pelegrini Ribeiro*
Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902

Rolo 6.579

(Continua no verso)

ig.: 003/006 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

12057-6 - AC 338847



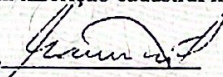
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2022 às 15:41, sob o número WSPB22700383370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código DIVhecEx.

GENERAL REGISTRAR
 REGISTRAR
 CLAUDIO CENTELLA
 Avenida Nacional

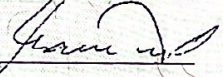
MATRÍCULA
 172.000

FICHA
 002
 VERSO

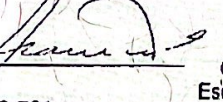
Av.07/172.000, em 18 de maio de 2.017
 Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 04 de maio de 2.017, e aviso recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2.017, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24354.12.70.0240.00.000.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

Av.08/172.000, em 18 de maio de 2.017
 Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, as credoras, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados, autorizaram o cancelamento das cédulas de créditos imobiliários fracionárias - CCI 1, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.05 desta, no valor de R\$83.889,90 e, CCI 2, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.06 desta, no valor de R\$174.869,83, em virtude da quitação dada aos seus devedores fiduciários.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

Av.09/172.000, em 18 de maio de 2.017
 Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 18 de janeiro de 2.017, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 418.781 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA,** e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS,** já qualificados não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 de 20 de novembro de 1.997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, registrado sob nº 04, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA,** em nome das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 418.781

Rolo 7.205

(Continua na ficha 003)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

fls. 101

REPÚBLICA
FEDERATIVA
DO BRASIL

IMÓVEIS TÍTULOS
DE PESSOA JURÍDICA
Nogueira - Oficial
Alphaville Barueri

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
172.000

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, ANTONIO SERGIO LIMONE, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: 1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, 2) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: 1) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, 2) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi HIPOTECADO JUDICIALMENTE, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme (Continua no verso)

g.: 005/006 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

12057-6 - AC 338848

12057-6-335001-355000-0322



MATRÍCULA
172.000

FICHA
003
VERSO

planilha constante dos autos, bem como para o efetivo cumprimento da r. sentença e acórdão.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 540.727

Rolo 8.426

Selo Digital nº 120576321000R11M172000224

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0540727 (Registro de Imóveis)
Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha nº 003 se referida (Matrícula Nº 0172000), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O selo de autenticidade e verdade é dou. fe. Barueri, 19 de maio de 2022.

- Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
- Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto
- Luiz Antonio de Freitas Basso - Substituto
- Isabel Cristina da Silva - Escrevente Autorizada
- Cláudia Centella - Escrevente Autorizado
- Carolina Ballor Valério - Escrevente Autorizada
- Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado
- Ademir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1205763C3172000C11274122C

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talemário que acompanha a 1ª via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:27:48 horas do dia 20/05/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 0942022

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 540727



17200020052022

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/05/2022 às 15:41 , sob o número WSPB22700383370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código DIVhecEx.

CERTIDÃO

Autos: 1007478-46.2019.8.26.0529

Situação: Extinto

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
68	72
69	73
70	74
71	75
72	76
73	77
74	78
75	79
76	80
77	81
78	82
79	68
80	69
81	70
82	71

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

Lidiane Rios de Araújo Mello

CERTIDÃO

Autos: 1007478-46.2019.8.26.0529

Situação: Extinto

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
72	88
73	89
74	90
75	91
76	92
77	93
78	94
79	95
80	96
81	97
82	98
83	99
84	100
85	72
86	73
87	74
88	75
89	76
90	77
91	78
92	79
93	80
94	81
95	82
96	83
97	84
98	85
99	86
100	87

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

Lidiane Rios de Araújo Mello

CERTIDÃO

Autos: 1007478-46.2019.8.26.0529

Situação: Extinto

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
88	90
89	91
90	92
91	93
92	94
93	95
94	96
95	97
96	98
97	99
98	100
99	88
100	89

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

Lidiane Rios de Araújo Mello

CERTIDÃO

Autos: 1007478-46.2019.8.26.0529

Situação: Extinto

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
90	91
91	92
92	93
93	94
94	95
95	96
96	97
97	98
98	99
99	100
100	101
101	90

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

Lidiane Rios de Araújo Mello

CERTIDÃO

Autos: 1007478-46.2019.8.26.0529

Situação: Extinto

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
1	91
88	87
89	88
90	89
91	90

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

Lidiane Rios de Araújo Mello

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20220005609787
Data/hora de protocolamento: 01/06/2022 09:49
Número do processo: 0003398-85.2021.8.26.0529
Juiz solicitante do bloqueio: NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação: 10730027805
Nome do autor/exequente da ação: ANTONIO SERGIO LIMONE e outra
Protocolo de bloqueio agendado? Não
Repetição programada? Não
Ordem sigilosa? Não

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado	Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
05262743000153: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.	57447 - ÁGORA CTVM S.A. /
Valor a Bloquear	41697 - BPP IP S.A. /
R\$ 659.727,25 (seiscentos e cinquenta e nove mil e setecentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos)	31107 - BCO BBM /
Bloquear Conta-Salário? Não	05746 - BCO MODAL /
	05505 - BCO CREDIT SUISSE /
	05213 - BCO ARBI /
	07341 - ITAÚ UNIBANCO S.A. /
	05237 - BCO BRADESCO /
	05653 - BANCO VOITER S.A. (EX-INDUSVAL) /
	05611 - BCO PAULISTA /
	05643 - BCO PINE /

Réu/Executado

08405960000143: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas

05237 - BCO BRADESCO

/

Valor a Bloquear

R\$ 659.727,25 (seiscentos e cinquenta e nove mil e setecentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos)

Bloquear Conta-Salário? Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIANNE RIOS DE ARAUJO MELLO, liberado nos autos em 30/06/2022 às 10:26 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código YyBmQKWq.

DETALHAMENTO DA ORDEM JUDICIAL DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo:	20220005609787
Data/hora de protocolamento:	01/06/2022 09:49
Número do processo:	0003398-85.2021.8.26.0529
Juiz solicitante do bloqueio:	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS
Tipo/natureza da ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:	10730027805
Nome do autor/exequente da ação:	ANTONIO SERGIO LIMONE e outra
Protocolo de bloqueio agendado?	Não
Repetição programada?	Não
Ordem sigilosa?	Não

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado	Total bloqueado pelo bloqueio original e reiterações
05262743000153: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.	R\$ 0,00

Respostas
BPP IP S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	02 JUN 2022 04:08

BCO PINE

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
---------------------	---------------	------------------	-------	-----------	------------------------------	---------------------

Respostas

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 18:59

BCO PAULISTA

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 17:30

BCO BBM

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 18:07

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	01 JUN 2022 20:42

BCO CREDIT SUISSE

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou	-	01 JUN 2022 21:30

Respostas

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
				custódia dos ativos.		

BCO MODAL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 20:18

ÁGORA CTVM S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 12:26

BCO ARBI

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 17:31

BANCO VOITER S.A. (EX-INDUSVAL)

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 01:01

Respostas

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	02 JUN 2022 20:26

Réu/Executado

08405960000143: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Total bloqueado pelo bloqueio original e reiteraões

R\$ 0,00

Respostas

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
01 JUN 2022 09:49	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (LIDIA FARIA LOPES)	R\$ 659.727,25	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	01 JUN 2022 20:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIANNE RIOS DE ARAUJO MELLO, liberado nos autos em 30/06/2022 às 10:26. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código ZHvditCq.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santana de Parnaíba

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 0003398-85.2021.8.26.0529
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: Antonio Sergio Limone e outro
 Executado: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios 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):

Tendo em vista o detalhamento da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud, ter restado negativo, manifeste-se o exequente sobre o prosseguimento do feito, no prazo de dez dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022. Eu, Lidianne Rios de Araújo Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0516/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Tendo em vista o detalhamento da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud, ter restado negativo, manifeste-se o exequente sobre o prosseguimento do feito, no prazo de dez dias."

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0516/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/07/2022. Considera-se a data de publicação em 04/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Tendo em vista o detalhamento da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud, ter restado negativo, manifeste-se o exequente sobre o prosseguimento do feito, no prazo de dez dias."

Santana de Parnaíba, 1 de julho de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

Cumprimento de Sentença nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

Processo Principal nº 1007478-46.2019.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, já devidamente qualificados nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, vem, por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Inobstante as hipotecas judiciais já informadas às fls. 29/35 e às fls.93/102, requer seja adotado as medidas expropriatórias a seguir:

a) Penhora dos imóveis por auto ou termo de penhora na forma eletrônica, nos termos do inciso VII do art. 524 e art. 844, do Código de Processo Civil sob as matrículas nº **171.911** constituída pelo **lote 02 quadra 09** e matrícula nº **172.000**, constituída pelo **lote 18 da quadra 12**, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

b) Destarte, pugna pela penhora dos bens imóveis indicados, bem como que, na sequência, seja determinada a avaliação dos imóveis penhorados, por perito avaliador.

c) Para cumprimento da medida, os exequentes apresentam o e-mail de seu patrono para pagamento do boleto ARISP online a saber: ferdavid@terra.com.br

d) Por fim, nos termos do art. 495¹ parágrafo 3º, sejam os Executados intimados para que tomem ciência das hipotecas realizadas, e querendo, se manifestem.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 01 de junho de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID

OAB/SP 219.006

¹ Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. § 1º A decisão produz a hipoteca judiciária: § 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Roseane Cristina de Aguiar Almeida**

Vistos.

1) **Aguardo a realização das pesquisas INFOJUD e RENAJUD**, deferidas à fl. 92. Custas recolhidas à fl. 90.

2) Fls. 93/94: Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

3) Fls. 118/119: Para apreciação do pedido de penhora, junte a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, planilha atualizada do débito e certidão atualizada do imóvel a ser penhorado, com expedição máxima de 30 dias.

A Certidão Digital é a certidão da matrícula do imóvel expedida em formato eletrônico que possui validade por 30 dias e pode ser solicitada eletronicamente no site <https://www.registradores.org.br>.

Não será aceita "*matrícula online*" que é apenas a visualização da imagem da matrícula do imóvel, uma vez que não tem validade jurídica.

A petição deverá ser cadastrada por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "8289 – Pedido de Penhora de Imóvel", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.

Após, tornem os autos conclusos.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 20 de julho de 2022.

**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 0585/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Aguardo a realização das pesquisas INFOJUD e RENAJUD, deferidas à fl. 92. Custas recolhidas à fl. 90. 2) Fls. 93/94: Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. 3) Fls. 118/119: Para apreciação do pedido de penhora, junte a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, planilha atualizada do débito e certidão atualizada do imóvel a ser penhorado, com expedição máxima de 30 dias. A Certidão Digital é a certidão da matrícula do imóvel expedida em formato eletrônico que possui validade por 30 dias e pode ser solicitada eletronicamente no site <https://www.registradores.org.br>. Não será aceita "matrícula online" que é apenas a visualização da imagem da matrícula do imóvel, uma vez que não tem validade jurídica. A petição deverá ser cadastrada por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "8289 Pedido de Penhora de Imóvel", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais. Após, tornem os autos conclusos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 21 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0585/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2022. Considera-se a data de publicação em 25/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
26/07/2022 - santana - Prorrogação

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Aguardo a realização das pesquisas INFOJUD e RENAJUD, deferidas à fl. 92. Custas recolhidas à fl. 90. 2) Fls. 93/94: Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. 3) Fls. 118/119: Para apreciação do pedido de penhora, junte a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, planilha atualizada do débito e certidão atualizada do imóvel a ser penhorado, com expedição máxima de 30 dias. A Certidão Digital é a certidão da matrícula do imóvel expedida em formato eletrônico que possui validade por 30 dias e pode ser solicitada eletronicamente no site <https://www.registradores.org.br>. Não será aceita "matrícula online" que é apenas a visualização da imagem da matrícula do imóvel, uma vez que não tem validade jurídica. A petição deverá ser cadastrada por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "8289 Pedido de Penhora de Imóvel", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais. Após, tornem os autos conclusos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 22 de julho de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

Cumprimento de Sentença nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

Processo Principal nº 1007478-46.2019.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, já devidamente qualificados nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, vem, por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a decisão de fls.120, requerer:

- 1) a juntada das matrículas atualizadas nº 171.911 e nº 172.000, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
- 2) a juntada da planilha de débitos atualizadas.

Destarte, pugna pela penhora dos bens imóveis indicados, bem como que, na sequência, seja determinada a avaliação dos imóveis penhorados, por perito avaliador.

Para cumprimento da medida, os exequentes apresentam o e-mail de seu patrono para pagamento do boleto ARISP online a saber: ferdavid@terra.com.br

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 22 de julho de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP 219.006

PLANILHA ATUALIZADA ATÉ JULHO DE 2022

SERGIO LIMONE X ALTAVIS

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/07/2022

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

LUCROS CESSANTES

01/07/2016	R\$ 4.013,38 : 65,263985 x 89,566487	R\$ 5.507,85
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.707,43
	Honorários (13,00%)	R\$ 937,99
	Subtotal	R\$ 8.153,27

LUCROS CESSANTES

01/08/2016	R\$ 4.013,38 : 65,681674 x 89,566487	R\$ 5.472,83
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.696,58
	Honorários (13,00%)	R\$ 932,02
	Subtotal	R\$ 8.101,42

LUCROS CESSANTES

01/09/2016	R\$ 4.013,38 : 65,885287 x 89,566487	R\$ 5.455,91
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.691,33
	Honorários (13,00%)	R\$ 929,14
	Subtotal	R\$ 8.076,39

LUCROS CESSANTES

01/10/2016	R\$ 4.013,38 : 65,937995 x 89,566487	R\$ 5.451,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.689,98
	Honorários (13,00%)	R\$ 928,40
	Subtotal	R\$ 8.069,93

LUCROS CESSANTES

01/11/2016	R\$ 4.013,38 : 66,050089 x 89,566487	R\$ 5.442,30
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.687,11
	Honorários (13,00%)	R\$ 926,82

Subtotal		R\$ 8.056,24
LUCROS CESSANTES		
01/12/2016	R\$ 4.013,38 : 66,096324 x 89,566487	R\$ 5.438,49
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.685,93
	Honorários (13,00%)	R\$ 926,18
Subtotal		R\$ 8.050,60
LUCROS CESSANTES		
01/01/2017	R\$ 4.013,38 : 66,188858 x 89,566487	R\$ 5.430,89
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.683,58
	Honorários (13,00%)	R\$ 924,88
Subtotal		R\$ 8.039,35
LUCROS CESSANTES		
01/02/2017	R\$ 4.013,38 : 66,466851 x 89,566487	R\$ 5.408,17
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.676,53
	Honorários (13,00%)	R\$ 921,01
Subtotal		R\$ 8.005,72
LUCROS CESSANTES		
01/03/2017	R\$ 4.013,38 : 66,626371 x 89,566487	R\$ 5.395,23
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.672,52
	Honorários (13,00%)	R\$ 918,81
Subtotal		R\$ 7.986,55
LUCROS CESSANTES		
01/04/2017	R\$ 4.013,38 : 66,839575 x 89,566487	R\$ 5.378,02
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.667,19
	Honorários (13,00%)	R\$ 915,88
Subtotal		R\$ 7.961,08
LUCROS CESSANTES		
01/05/2017	R\$ 4.013,38 : 66,893046 x 89,566487	R\$ 5.373,72
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.665,85
	Honorários (13,00%)	R\$ 915,14
Subtotal		R\$ 7.954,71
LUCROS CESSANTES		

01/06/2017	R\$ 4.013,38 : 67,133860 x 89,566487	R\$ 5.354,44
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.659,88
	Honorários (13,00%)	R\$ 911,86
	Subtotal	R\$ 7.926,18
LUCROS CESSANTES		
01/07/2017	R\$ 4.013,38 : 66,932458 x 89,566487	R\$ 5.370,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.664,87
	Honorários (13,00%)	R\$ 914,61
	Subtotal	R\$ 7.950,03
LUCROS CESSANTES		
01/08/2017	R\$ 4.013,38 : 67,046243 x 89,566487	R\$ 5.361,44
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.662,05
	Honorários (13,00%)	R\$ 913,05
	Subtotal	R\$ 7.936,54
LUCROS CESSANTES		
01/09/2017	R\$ 4.013,38 : 67,026129 x 89,566487	R\$ 5.363,05
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.662,54
	Honorários (13,00%)	R\$ 913,33
	Subtotal	R\$ 7.938,92
LUCROS CESSANTES		
01/10/2017	R\$ 4.013,38 : 67,012723 x 89,566487	R\$ 5.364,12
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.662,88
	Honorários (13,00%)	R\$ 913,51
	Subtotal	R\$ 7.940,51
LUCROS CESSANTES		
01/11/2017	R\$ 4.013,38 : 67,260670 x 89,566487	R\$ 5.344,35
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.656,75
	Honorários (13,00%)	R\$ 910,14
	Subtotal	R\$ 7.911,24
LUCROS CESSANTES		
01/12/2017	R\$ 4.013,38 : 67,381739 x 89,566487	R\$ 5.334,74

	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.653,77
	Honorários (13,00%)	R\$ 908,51
	Subtotal	R\$ 7.897,02
LUCROS CESSANTES		
01/01/2018	R\$ 4.013,38 : 67,556931 x 89,566487	R\$ 5.320,91
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.649,48
	Honorários (13,00%)	R\$ 906,15
	Subtotal	R\$ 7.876,54
LUCROS CESSANTES		
01/02/2018	R\$ 4.013,38 : 67,712311 x 89,566487	R\$ 5.308,70
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.645,70
	Honorários (13,00%)	R\$ 904,07
	Subtotal	R\$ 7.858,47
LUCROS CESSANTES		
01/03/2018	R\$ 4.013,38 : 67,834193 x 89,566487	R\$ 5.299,16
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.642,74
	Honorários (13,00%)	R\$ 902,45
	Subtotal	R\$ 7.844,35
LUCROS CESSANTES		
01/04/2018	R\$ 4.013,38 : 67,881676 x 89,566487	R\$ 5.295,45
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.641,59
	Honorários (13,00%)	R\$ 901,82
	Subtotal	R\$ 7.838,86
LUCROS CESSANTES		
01/05/2018	R\$ 4.013,38 : 68,024227 x 89,566487	R\$ 5.284,36
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.638,15
	Honorários (13,00%)	R\$ 899,93
	Subtotal	R\$ 7.822,43
LUCROS CESSANTES		
01/06/2018	R\$ 4.013,38 : 68,316731 x 89,566487	R\$ 5.261,73
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.631,14

	Honorários (13,00%)	R\$ 896,07
	Subtotal	R\$ 7.788,94
LUCROS CESSANTES		
01/07/2018	R\$ 4.013,38 : 69,293660 x 89,566487	R\$ 5.187,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.608,14
	Honorários (13,00%)	R\$ 883,44
	Subtotal	R\$ 7.679,13
LUCROS CESSANTES		
01/08/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 89,566487	R\$ 5.174,61
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.604,13
	Honorários (13,00%)	R\$ 881,24
	Subtotal	R\$ 7.659,98
LUCROS CESSANTES		
01/09/2018	R\$ 4.013,38 : 69,466894 x 89,566487	R\$ 5.174,61
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.604,13
	Honorários (13,00%)	R\$ 881,24
	Subtotal	R\$ 7.659,98
LUCROS CESSANTES		
01/10/2018	R\$ 4.013,38 : 69,675294 x 89,566487	R\$ 5.159,14
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.599,33
	Honorários (13,00%)	R\$ 878,60
	Subtotal	R\$ 7.637,07
LUCROS CESSANTES		
01/11/2018	R\$ 4.013,38 : 69,953995 x 89,566487	R\$ 5.138,58
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.592,96
	Honorários (13,00%)	R\$ 875,10
	Subtotal	R\$ 7.606,64
LUCROS CESSANTES		
01/12/2018	R\$ 4.013,38 : 69,779110 x 89,566487	R\$ 5.151,46
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.596,95
	Honorários (13,00%)	R\$ 877,29

Subtotal		R\$ 7.625,71
LUCROS CESSANTES		
01/01/2019	R\$ 4.013,38 : 69,876800 x 89,566487	R\$ 5.144,26
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.594,72
	Honorários (13,00%)	R\$ 876,07
Subtotal		R\$ 7.615,05
LUCROS CESSANTES		
01/02/2019	R\$ 4.013,38 : 70,128356 x 89,566487	R\$ 5.125,81
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.589,00
	Honorários (13,00%)	R\$ 872,92
Subtotal		R\$ 7.587,73
LUCROS CESSANTES		
01/03/2019	R\$ 4.013,38 : 70,507049 x 89,566487	R\$ 5.098,28
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.580,47
	Honorários (13,00%)	R\$ 868,24
Subtotal		R\$ 7.546,98
LUCROS CESSANTES		
01/04/2019	R\$ 4.013,38 : 71,049953 x 89,566487	R\$ 5.059,32
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.568,39
	Honorários (13,00%)	R\$ 861,60
Subtotal		R\$ 7.489,31
LUCROS CESSANTES		
01/05/2019	R\$ 4.013,38 : 71,476252 x 89,566487	R\$ 5.029,14
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.559,03
	Honorários (13,00%)	R\$ 856,46
Subtotal		R\$ 7.444,64
LUCROS CESSANTES		
01/06/2019	R\$ 4.013,38 : 71,583466 x 89,566487	R\$ 5.021,61
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.556,70
	Honorários (13,00%)	R\$ 855,18
Subtotal		R\$ 7.433,49
LUCROS CESSANTES		

01/07/2019	R\$ 4.013,38 : 71,590624 x 89,566487	R\$ 5.021,11
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.556,54
	Honorários (13,00%)	R\$ 855,09
	Subtotal	R\$ 7.432,75
LUCROS CESSANTES		
01/08/2019	R\$ 4.013,38 : 71,662214 x 89,566487	R\$ 5.016,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.554,99
	Honorários (13,00%)	R\$ 854,24
	Subtotal	R\$ 7.425,32
LUCROS CESSANTES		
01/09/2019	R\$ 4.013,38 : 71,748208 x 89,566487	R\$ 5.010,08
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.553,13
	Honorários (13,00%)	R\$ 853,22
	Subtotal	R\$ 7.416,42
LUCROS CESSANTES		
01/10/2019	R\$ 4.013,38 : 71,712333 x 89,566487	R\$ 5.012,59
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.553,90
	Honorários (13,00%)	R\$ 853,64
	Subtotal	R\$ 7.420,13
LUCROS CESSANTES		
01/11/2019	R\$ 4.013,38 : 71,741017 x 89,566487	R\$ 5.010,58
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.553,28
	Honorários (13,00%)	R\$ 853,30
	Subtotal	R\$ 7.417,17
LUCROS CESSANTES		
01/12/2019	R\$ 4.013,38 : 72,128418 x 89,566487	R\$ 4.983,67
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.544,94
	Honorários (13,00%)	R\$ 848,72
	Subtotal	R\$ 7.377,33
LUCROS CESSANTES		
01/01/2020	R\$ 4.013,38 : 73,008384 x 89,566487	R\$ 4.923,60

	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.526,32
	Honorários (13,00%)	R\$ 838,49
	Subtotal	R\$ 7.288,41
LUCROS CESSANTES		
01/02/2020	R\$ 4.013,38 : 73,147099 x 89,566487	R\$ 4.914,27
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.523,42
	Honorários (13,00%)	R\$ 836,90
	Subtotal	R\$ 7.274,59
LUCROS CESSANTES		
01/03/2020	R\$ 4.013,38 : 73,271449 x 89,566487	R\$ 4.905,93
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.520,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 835,48
	Subtotal	R\$ 7.262,24
LUCROS CESSANTES		
01/04/2020	R\$ 4.013,38 : 73,403337 x 89,566487	R\$ 4.897,11
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.518,10
	Honorários (13,00%)	R\$ 833,98
	Subtotal	R\$ 7.249,19
LUCROS CESSANTES		
01/05/2020	R\$ 4.013,38 : 73,234509 x 89,566487	R\$ 4.908,40
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.521,60
	Honorários (13,00%)	R\$ 835,90
	Subtotal	R\$ 7.265,91
LUCROS CESSANTES		
01/06/2020	R\$ 4.013,38 : 73,051422 x 89,566487	R\$ 4.920,70
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.525,42
	Honorários (13,00%)	R\$ 838,00
	Subtotal	R\$ 7.284,12
LUCROS CESSANTES		
01/07/2020	R\$ 4.013,38 : 73,270576 x 89,566487	R\$ 4.905,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.520,86

	Honorários (13,00%)	R\$ 835,49
	Subtotal	R\$ 7.262,33
LUCROS CESSANTES		
01/08/2020	R\$ 4.013,38 : 73,592966 x 89,566487	R\$ 4.884,49
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.514,19
	Honorários (13,00%)	R\$ 831,83
	Subtotal	R\$ 7.230,52
LUCROS CESSANTES		
01/09/2020	R\$ 4.013,38 : 73,857900 x 89,566487	R\$ 4.866,97
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.508,76
	Honorários (13,00%)	R\$ 828,85
	Subtotal	R\$ 7.204,58
LUCROS CESSANTES		
01/10/2020	R\$ 4.013,38 : 74,500463 x 89,566487	R\$ 4.824,99
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.495,75
	Honorários (13,00%)	R\$ 821,70
	Subtotal	R\$ 7.142,44
LUCROS CESSANTES		
01/11/2020	R\$ 4.013,38 : 75,163517 x 89,566487	R\$ 4.782,43
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.482,55
	Honorários (13,00%)	R\$ 814,45
	Subtotal	R\$ 7.079,43
LUCROS CESSANTES		
01/12/2020	R\$ 4.013,38 : 75,877570 x 89,566487	R\$ 4.737,43
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.468,60
	Honorários (13,00%)	R\$ 806,78
	Subtotal	R\$ 7.012,81
LUCROS CESSANTES		
01/01/2021	R\$ 4.013,38 : 76,985382 x 89,566487	R\$ 4.669,25
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.447,47
	Honorários (13,00%)	R\$ 795,17

	Subtotal	R\$ 6.911,90
LUCROS CESSANTES		
01/02/2021	R\$ 4.013,38 : 77,193242 x 89,566487	R\$ 4.656,68
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.443,57
	Honorários (13,00%)	R\$ 793,03
	Subtotal	R\$ 6.893,29
LUCROS CESSANTES		
01/03/2021	R\$ 4.013,38 : 77,826226 x 89,566487	R\$ 4.618,81
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.431,83
	Honorários (13,00%)	R\$ 786,58
	Subtotal	R\$ 6.837,22
LUCROS CESSANTES		
01/04/2021	R\$ 4.013,38 : 78,495531 x 89,566487	R\$ 4.579,42
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.419,62
	Honorários (13,00%)	R\$ 779,88
	Subtotal	R\$ 6.778,92
IPTU 2015 lote 54 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 89,566487	R\$ 3.476,06
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 1.112,34
	Honorários (13,00%)	R\$ 596,49
	Subtotal	R\$ 5.184,88
IPTU 2016 lote 54 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 89,566487	R\$ 3.123,81
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 999,62
	Honorários (13,00%)	R\$ 536,05
	Subtotal	R\$ 4.659,47
IPTU 2017 lote 54 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 89,566487	R\$ 3.162,54
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 1.012,01
	Honorários (13,00%)	R\$ 542,69
	Subtotal	R\$ 4.717,25
IPTU 2018 lote 54 quadra 12		

30/01/2018	R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 89,566487	R\$ 2.868,26
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 917,84
	Honorários (13,00%)	R\$ 492,19
	Subtotal	R\$ 4.278,30
IPTU 2019 lote 54 quadra 12		
30/01/2019	R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 89,566487	R\$ 2.883,95
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 922,86
	Honorários (13,00%)	R\$ 494,89
	Subtotal	R\$ 4.301,70
IPTU 2021 lote 54 quadra 12		
30/01/2021	R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 89,566487	R\$ 2.827,77
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 904,89
	Honorários (13,00%)	R\$ 485,24
	Subtotal	R\$ 4.217,90
IPTU 2020 lote 54 quadra 12		
30/01/2020	R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 89,566487	R\$ 2.981,80
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 954,18
	Honorários (13,00%)	R\$ 511,68
	Subtotal	R\$ 4.447,66
IPTU 2015 lote 55 quadra 12		
30/01/2015	R\$ 2.165,95 : 55,809388 x 89,566487	R\$ 3.476,06
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 1.112,34
	Honorários (13,00%)	R\$ 596,49
	Subtotal	R\$ 5.184,88
IPTU 2016 lote 55 quadra 12		
30/01/2016	R\$ 2.165,95 : 62,102540 x 89,566487	R\$ 3.123,81
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 999,62
	Honorários (13,00%)	R\$ 536,05
	Subtotal	R\$ 4.659,47
IPTU 2017 lote 55 quadra 12		
30/01/2017	R\$ 2.337,09 : 66,188858 x 89,566487	R\$ 3.162,54

Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 1.012,01
Honorários (13,00%)	R\$ 542,69
Subtotal	R\$ 4.717,25
IPTU 2018 lote 55 quadra 12	
30/01/2018 R\$ 2.163,43 : 67,556931 x 89,566487	R\$ 2.868,26
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 917,84
Honorários (13,00%)	R\$ 492,19
Subtotal	R\$ 4.278,30
IPTU 2019 lote 55 quadra 12	
30/01/2019 R\$ 2.249,96 : 69,876800 x 89,566487	R\$ 2.883,95
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/01/2022: 1,00% simples] = 30,00000%	R\$ 865,18
Honorários (13,00%)	R\$ 487,39
Subtotal	R\$ 4.236,52
IPTU 2020 lote 55 quadra 12	
30/01/2020 R\$ 2.430,56 : 73,008384 x 89,566487	R\$ 2.981,80
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 954,18
Honorários (13,00%)	R\$ 511,68
Subtotal	R\$ 4.447,66
IPTU 2021 lote 55 quadra 12	
30/01/2021 R\$ 2.430,56 : 76,985382 x 89,566487	R\$ 2.827,77
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/01/2022: 1,00% simples] = 30,00000%	R\$ 848,33
Honorários (13,00%)	R\$ 477,89
Subtotal	R\$ 4.153,99
IPTU 2015 lote 08 quadra 21	
30/01/2015 R\$ 830,96 : 55,809388 x 89,566487	R\$ 1.333,58
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 426,74
Honorários (13,00%)	R\$ 228,84
Subtotal	R\$ 1.989,16
IPTU 2016 lote 08 quadra 21	
30/01/2016 R\$ 830,96 : 62,102540 x 89,566487	R\$ 1.198,44
Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 383,50

	Honorários (13,00%)	R\$ 205,65
	Subtotal	R\$ 1.787,59
IPTU 2017 lote 08 quadra 21		
30/01/2017	R\$ 896,51 : 66,188858 x 89,566487	R\$ 1.213,15
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 388,21
	Honorários (13,00%)	R\$ 208,18
	Subtotal	R\$ 1.809,54
IPTU 2018 lote 08 quadra 21		
30/01/2018	R\$ 938,96 : 67,556931 x 89,566487	R\$ 1.244,87
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 398,36
	Honorários (13,00%)	R\$ 213,62
	Subtotal	R\$ 1.856,84
IPTU 2019 lote 08 quadra 21		
30/01/2019	R\$ 751,90 : 69,876800 x 89,566487	R\$ 963,77
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 308,41
	Honorários (13,00%)	R\$ 165,38
	Subtotal	R\$ 1.437,56
IPTU 2020 lote 08 quadra 21		
30/01/2020	R\$ 751,90 : 73,008384 x 89,566487	R\$ 922,43
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 295,18
	Honorários (13,00%)	R\$ 158,29
	Subtotal	R\$ 1.375,89
IPTU 2021 lote 08 quadra 21		
30/01/2021	R\$ 751,90 : 76,985382 x 89,566487	R\$ 874,78
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 279,93
	Honorários (13,00%)	R\$ 150,11
	Subtotal	R\$ 1.304,82
CUSTAS JUDICIAIS		
20/09/2019	R\$ 1.863,39 : 71,748208 x 89,566487	R\$ 2.326,15
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00
	Honorários (13,00%)	R\$ 302,40

	Subtotal	R\$ 2.628,55
LUCROS CESSANTES		
01/05/2021	R\$ 4.013,38 : 78,793814 x 89,566487	R\$ 4.562,09
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.414,25
	Honorários (13,00%)	R\$ 776,92
	Subtotal	R\$ 6.753,26
LUCROS CESSANTES		
01/06/2021	R\$ 4.013,38 : 79,550234 x 89,566487	R\$ 4.518,71
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.400,80
	Honorários (13,00%)	R\$ 769,54
	Subtotal	R\$ 6.689,04
LUCROS CESSANTES		
01/07/2021	R\$ 4.013,38 : 80,027535 x 89,566487	R\$ 4.491,76
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.392,45
	Honorários (13,00%)	R\$ 764,95
	Subtotal	R\$ 6.649,15
LUCROS CESSANTES		
01/08/2021	R\$ 4.013,38 : 80,843815 x 89,566487	R\$ 4.446,41
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.378,39
	Honorários (13,00%)	R\$ 757,22
	Subtotal	R\$ 6.582,01
LUCROS CESSANTES		
01/09/2021	R\$ 4.013,38 : 81,555240 x 89,566487	R\$ 4.407,62
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.366,36
	Honorários (13,00%)	R\$ 750,62
	Subtotal	R\$ 6.524,60
LUCROS CESSANTES		
01/10/2021	R\$ 4.013,38 : 82,533902 x 89,566487	R\$ 4.355,35
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.350,16
	Honorários (13,00%)	R\$ 741,72
	Subtotal	R\$ 6.447,23
LUCROS CESSANTES		

01/11/2021	R\$ 4.013,38 : 83,491295 x 89,566487	R\$ 4.305,41
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.334,68
	Honorários (13,00%)	R\$ 733,21
	Subtotal	R\$ 6.373,30
LUCROS CESSANTES		
01/12/2021	R\$ 4.013,38 : 84,192621 x 89,566487	R\$ 4.269,55
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.323,56
	Honorários (13,00%)	R\$ 727,10
	Subtotal	R\$ 6.320,21
LUCROS CESSANTES		
01/01/2022	R\$ 4.013,38 : 84,807227 x 89,566487	R\$ 4.238,61
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.313,97
	Honorários (13,00%)	R\$ 721,83
	Subtotal	R\$ 6.274,41
LUCROS CESSANTES		
01/02/2022	R\$ 4.013,38 : 85,375435 x 89,566487	R\$ 4.210,40
	Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,000000%	R\$ 1.305,22
	Honorários (13,00%)	R\$ 717,03
	Subtotal	R\$ 6.232,65
IPTU 2022 lote 54 quadra 12		
30/01/2022	R\$ 2.452,46 : 84,807227 x 89,566487	R\$ 2.590,09
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 828,83
	Honorários (13,00%)	R\$ 444,46
	Subtotal	R\$ 3.863,38
IPTU 2022 lote 55 quadra 12		
30/01/2022	R\$ 2.452,46 : 84,807227 x 89,566487	R\$ 2.590,09
	Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,000000%	R\$ 828,83
	Honorários (13,00%)	R\$ 444,46
	Subtotal	R\$ 3.863,38
IPTU 2022 lote 08 quadra 21		
30/01/2022	R\$ 954,46 : 84,807227 x 89,566487	R\$ 1.008,02

Juros moratórios [; de 10/06/2019 a 01/03/2022: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 322,57
Honorários (13,00%)	R\$ 172,98
Subtotal	R\$ 1.503,57
LUCROS CESSANTES	
01/03/2022 R\$ 4.013,38 : 86,229189 x 89,566487	R\$ 4.168,71
Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.292,30
Honorários (13,00%)	R\$ 709,93
Subtotal	R\$ 6.170,94
LUCROS CESSANTES	
01/04/2022 R\$ 4.013,38 : 87,703708 x 89,566487	R\$ 4.098,62
Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.270,57
Honorários (13,00%)	R\$ 698,00
Subtotal	R\$ 6.067,19
LUCROS CESSANTES	
01/05/2022 R\$ 4.013,38 : 88,615826 x 89,566487	R\$ 4.056,44
Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.257,49
Honorários (13,00%)	R\$ 690,81
Subtotal	R\$ 6.004,74
LUCROS CESSANTES	
01/06/2022 R\$ 4.013,38 : 89,014597 x 89,566487	R\$ 4.038,26
Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.251,86
Honorários (13,00%)	R\$ 687,72
Subtotal	R\$ 5.977,84
LUCROS CESSANTES	
01/07/2022 R\$ 4.013,38 : 89,566487 x 89,566487	R\$ 4.013,38
Juros moratórios [de 01/12/2019 a 01/07/2022: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 1.244,15
Honorários (13,00%)	R\$ 683,48
Subtotal	R\$ 5.941,01

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	420.627,98	0,00	420.627,98
Juros Moratórios	130.125,21	0,00	130.125,21
Honorários	71.597,91	0,00	71.597,91
Multas 523 NCPC	62.235,11	0,00	62.235,11
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	62.235,11
TOTAL	684.586,21	0,00	746.821,32

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado

Domingos Sávio de Campos Urse
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado

Sônia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de **32,42%**; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de **67,58%**, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2022 às 17:45, sob o número WSPB22700558707. Para conferir o original, acesse o site https://rsesaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/validacao.aspx, informe o número do processo 0003398-86.2021.8.26.0529 e código R01p32r.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

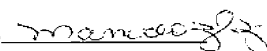
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,



Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi HIPOTECADO JUDICIALMENTE, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme

(Continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

www.registradores.org.br

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "Q-Dois", constituído pelo lote n° 02, da quadra n° 09 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote n° 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote n° 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote n° 21; encerrando a área total de 627,54m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n° 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

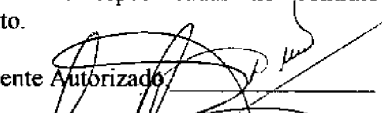
PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, n° 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. n° 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula n° 139.929; matrícula n° 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n° 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n° 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n° 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula n° 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n° 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula n° 134.688; matrícula n° 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob n° 05, em 20/09/2013, na matrícula n° 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,  Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO****Cumprimento de Sentença****Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529**

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de *Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.* e **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (“**Executadas**”), já devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe, ajuizado por **ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE** (“**Exequentes**”), por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao ato ordinatório de fl. 120, oferecer **IMPUGNAÇÃO À PENHORA**, conforme razões a seguir expostas.

I. SÍNTESE DOS FATOS E A PENHORA REALIZADA

1. Trata-se, na origem, de *Ação De Indenização Com Pedido De Tutela De Urgência*, nos autos da qual pretendem os Exequentes o recebimento de indenização na modalidade de Lucros Cessantes dos “*Instrumentos Particulares De Compra e Venda De Imóvel*” (“**Contratos**”) firmado entre as partes, referente aos Lotes nº 08, 54 e 55, Quadras 12, 13 e 21, do Loteamento Serra do Sol, comercialmente identificado como “*Altavis Aldeia*”, situado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri/SP, registrado sob nº R5, na Matrícula nº 166.063, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri.

MENNA/BARRETO

Eduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

2. Alegou que houve atraso na entrega do empreendimento, pleiteando a procedência da demanda para condenar as Executadas ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes no percentual de 0,5% (zero cinco por cento) do valor do contrato com termo inicial para junho de 2016 até a efetiva entrega do empreendimento, mais juros de mora de 1% (um por cento) a contar da citação, restituição dos valores de IPTU, bem como, a condenação em honorários, sendo o feito julgado parcialmente procedente, nos seguintes termos:

“a) Por todo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido da parte autora para condenar as rés Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários e Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A ao pagamento de indenização por lucros cessantes, no valor de 0,5% do preço do imóvel por mês de atraso, desde julho/2016 até a efetiva entrega da posse do imóvel para a parte autora, corrigido a partir da presente data pelo TJSP e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência das requeridas e pelo princípio da causalidade, no qual quem deu causa à ação deve ser condenado na sua sucumbência, condeno as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da condenação (CPC, art. 85, §2º).”

3. Em sede de recurso de Apelação, foi dado provimento ao recurso dos Exequentes e negado provimento ao recurso dos Executados, nos seguintes moldes:

“Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso das corrés e dá-se parcial provimento ao recurso doas autores para condenar as corrés a restituir os autores do quanto gasto para pagamento, em parcela única, dos IPTUs antes da finalização das obras de infraestrutura e liberação definitiva para a construção nos lotes, inclusive os IPTUs que se vencerem ao longo da ação, a serem apurados em fase executiva, com correção monetária pela TPTJSP a partir de cada desembolso, e juros de mora a contar da citação, sendo que no ano da finalização das obras de infraestrutura a restituição se dará de forma proporcional. Tendo os ônus sucumbenciais já sido fixados em desfavor das corrés, fica a distribuição sucumbência mantida, apenas com a majoração dos honorários advocatícios devidos pelas corrés ao patamar de 11% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §11º, do Código de Processo Civil, considerando o trabalho adicional

MENNA/BARRETO

Eduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

decorrente da interposição do recurso desprovido. Pontua-se que os honorários devem incidir sobre o valor da condenação atualizado, na forma do § 2º do mesmo dispositivo, a ainda que a base do cálculo seja elevada.”

4. O presente Cumprimento de Sentença foi instaurado para execução do valor de R\$ 746.821,32 (setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e dois centavos), já devidamente atualizado, acrescido de multa e honorários.

5. Inicialmente, vossa Excelência intimou as Executadas para pagamento da condenação e, após, o **Exequente requereu a penhora on-line e a aplicação de multa, sob a alegação de que não houve o pagamento voluntário na data aprazada.**

6. Com a ausência do cumprimento para ordem de pagamento da condenação, foi requerido a penhora do lote da matrícula nº 172.000 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP.

7. Em decisão de fls. 120 foi a parte Executada para ter ciência da hipoteca judicial registrada na matrícula, de forma que será demonstrado a impenhorabilidade do lote.

II. IMPENHORABILIDADE DO LOTE

8. Considerando as informações fáticas aqui descritas, resta claro que o lote mencionado foi vendido para terceiros de boa-fé que não têm qualquer relação com objeto discutido na presente demanda.

9. Cumpre informar que o lote 18 da quadra 12, registrado na matrícula nº 172.000, foi vendido para o terceiro Adeilson Martins de Souza em 13/12/2013, conforme contrato de compra e venda e extrato de pagamento do lote.

MENNA/BARRETO

Eduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

QUADRA: 12 - LOTE: 18

QUADRO RESUMO

1. PARTES:

1.1 De um lado, como outorgante vendedora, doravante denominada simplesmente "VENDEDORA" e também qualificada como CREDORA:

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes nº 5800, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP: 06500-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08405.960/0001-43, com seu contrato social de constituição registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob NIRE nº 35.221.017.916, neste ato por seus representantes legais ao final assinados.

1.2 De outro lado, como outorgado(s) comprador(s) e devedor(es) fiduciante(s), doravante denominado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)":

ADEILSON MARTINS DE SOUZA, brasileiro, nascido em 14/11/1971, Casado, tec em telecomunicacoes, portador da Cédula de Identidade RG: 20.110.367 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 142.331.108-64 e sua esposa **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, nascida em 29/10/1979, Casada, farmacêutico(a), portadora da Cédula de Identidade RG: 34.168.998-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 305.036.728-82,

10. Sendo assim, o lote não poderá ser penhorado, podendo, inclusive, ser objeto de embargos de terceiro pelo proprietário.

11. Sendo assim, serve a presente impugnação para informar que o lote informado é de propriedade de terceiro, não sendo possível, assim, qualquer penhora que venha a ser realizada.

12. De qualquer forma, é notória a impossibilidade de penhora do lote em questão, tendo em vista que este não abarca o patrimônio das Executadas.

13. Importante frisar que o negócio jurídico se deu em data muito anterior ao presente cumprimento de sentença e à ação principal, de forma que, naquela época, não havia quaisquer ônus sobre a matrícula do bem imóvel.

MENNA/BARRETOEduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

14. Com isso, o levantamento da constrição é a medida que se impõe ao caso em questão.

15. Além disso, em continuidade, a constrição e a indisponibilidade do bem imóvel em questão, em nada afeta o patrimônio das Executadas, posto que, foi vendido e adquirido pelo Sr. Adeilson Martins de Souza de boa-fé.

16. Ademais, a tese de impenhorabilidade se encontra sedimentada pelo Superior Tribunal de Justiça, no que diz respeito à vedação da penhora sobre bem imóvel que esteja em compromisso de compra e venda, por processo posterior ao negócio jurídico, ainda que não tenha sido registrado em cartório. Tal entendimento, inclusive, encontra respaldo em matéria já sumulada (Súmula 84, do STJ).

17. Diante desse quadro, a manifestação das Executadas é para informar este douto juízo de que o bem imóvel em questão não compõe o seu patrimônio, mas, sim, o de terceiros, sendo deles os prejuízos decorrentes da penhora.

18. Ademais, requerem as Executadas que se digne Vossa Excelência, se entender oportuno, a intimar o Sr. Adeilson Martins de Souza, para que, querendo, requeira o que de direito.

19. Por fim, requerem que todas as notificações e intimações dos atos e termos processuais, dirigidas às Executadas, sejam expedidas **exclusivamente** em nome do advogado **EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, OAB/SP 275.372**, sob pena de nulidade, nos termos do Art. 272, §2º do Código de Processo Civil.

Nestes termos,
Pedem deferimento.

São Paulo, 1 de agosto de 2022.

EDUARDO MENNA BARRETO
OAB/SP 275.372

AMANDA FERNANDES
OAB/SP 401.090



Empreendimentos



Cliente:



Num. Remessa:



ID:



Empreendimento: 16 - ALDEIA DA SERRA

Fase: 1 - ALDEIA DA SERRA

Unidade: 1218

Tipo de Documento: 2 - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Sequência: 2014.11.14/012 (31)

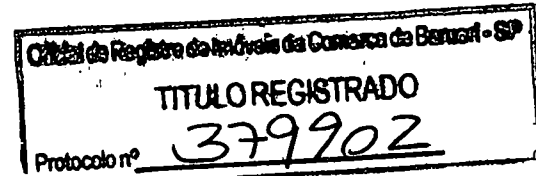
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

QUADRA: 12 - LOTE: 18

REGISTRO DE IMÓVELS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
(vide número do Protocolo na última folha do livro)

QUADRO RESUMO

1. PARTES:



1.1 De um lado, como outorgante vendedora, doravante denominada simplesmente **"VENDEDORA"** e também qualificada como **CREDORA**:

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes nº 5800, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP: 06500-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08405.960/0001-43, com seu contrato social de constituição registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob NIRE nº 35.221.017.916, neste ato por seus representantes legais ao final assinados.

1.2 De outro lado, como outorgado(s) comprador(s) e devedor(es) fiduciante(s), doravante denominado(s) simplesmente **"COMPRADOR(ES)"**:

ADEILSON MARTINS DE SOUZA, brasileiro, nascido em 14/11/1971, Casado, tec em telecomunicacoes, portador da Cédula de Identidade RG: 20.110.367 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 142.331.108-64 e sua esposa **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, nascida em 29/10/1979, Casada, farmaceutico(a), portadora da Cédula de Identidade RG: 34.168.998-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 305.036.728-82, casados em 04/10/2008, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na R. Serra Da Bocaina, nº 149 - Ap 71/ T 3, Bairro Quarta Parada, Cidade São Paulo, Estado São Paulo, CEP: 03.174-000, telefone(s) Residencial: (11) 3467-0455 - Celular: (11) 9877-42645, e-mail: adeilsonms@yahoo.com.br.

1.3 E, ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE**, e doravante assim denominada, e também qualificada como **CREDORA**:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com sede nesta Capital à Rua Joaquim Floriano, 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, São Paulo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; protocolado em 02/08/2022 às 15:00, sob o número WSPB22700582306. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 82306.

Capital, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, neste ato por seus representantes legais ao final assinados.

A VENDEDORA e a CREDORA, quando em conjunto, são denominadas de CREDORAS.

2. CONSOLIDAÇÃO DAS CONDIÇÕES

2.1 No intuito de facilitar a identificação das condições comerciais do negócio jurídico ora celebrado, sem prejuízo dos demais termos, Cláusulas e condições deste instrumento, as Partes determinam que:

2.1.1 DO IMÓVEL:

QUADRA nº 12 - LOTE nº 18 - do Loteamento Serra do Sol, comercialmente identificado como "**ALTAVIS ALDEIA**", situado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, loteamento este objeto de Registro sob nº R.5, na Matrícula nº 166.063, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP.

Inscrição Municipal (Cadastro Imobiliário): constante da certidão a ser emitida pela Prefeitura Municipal ou cópia do carnê de IPTU do exercício vigente.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE (descrição):

QUADRA: 12 - LOTE: 18

Lote objeto da Matrícula nº 172000 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP.

Descrição: Mede 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua O, do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o Lote 19, do lado direito mede 30,00m, confrontando com o Lote 17, fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o Lote 45, perfazendo 429,61m² (quatrocentos e vinte e nove metros quadrados e sessenta e um centésimos do metro quadrado).

2.1.2 DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTITUÍDA NA FORMA DESTES INSTRUMENTO E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO:

  2 

(A) PREÇO DE VENDA: R\$ 258.759,73 (duzentos e cinquenta e oito mil e setecentos e cinquenta e nove reais e setenta e três centavos).

(A1) SINAL:

R\$ 4.115,23 (quatro mil e cento e quinze reais e vinte e três centavos), através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, mediante:

(a) Boleto bancário, com vencimento em 02/08; ou

(b) Cheque nº 000577, Banco 237, Agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado.

(B) SALDO DO PREÇO: R\$ 254.644,50 (duzentos e cinquenta e quatro mil e seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos), da seguinte forma:

(B.1) R\$ 7.730,45 (sete mil e setecentos e trinta reais e quarenta e cinco centavos) através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2014.



(B.2) R\$ 13.717,44 (treze mil e setecentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos) através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2014.

(B.3) R\$ 188.422,86 (cento e oitenta e oito mil e quatrocentos e vinte e dois reais e oitenta e seis centavos), divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.687,21 (dois mil e seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e um centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004.

(B.4) R\$ 44.773,75 (quarenta e quatro mil e setecentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos), divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$ 7.924,29 (sete mil e novecentos e vinte e quatro reais e vinte e nove centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004.

(B.5) Todas as prestações acima referidas (itens B.3, B.4) serão reajustadas mensalmente pela variação dos índices pactuados neste instrumento (IGPM).

(B.6) O preço do Imóvel com juros, exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 427.271,22 (quatrocentos e vinte e sete mil e duzentos e setenta e um reais e vinte e dois centavos), mesmo valor adotado para a hipótese de público leilão previsto na Lei Federal 9.514/97, nos termos da alínea (a) da Cláusula 6.14 deste instrumento.



(C) DA DISTRIBUIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS:

(C1) A INTERVENIENTE CIPASA foi contratada **VENDEDORA**, para a execução do empreendimento imobiliário objeto deste instrumento, em terras de sua propriedade, por meio do "Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças", firmado em 29 de Junho de 2.011, devidamente registrado perante o 4º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, sob nº 5150392, doravante denominado simplesmente como "Contrato de Parceria".

(C2) Nos termos do Parecer Normativo CST nº 15, de 23.07.1984, da Secretaria da Receita Federal, a **VENDEDORA** (na qualidade de titular do Imóvel) e a **INTERVENIENTE CIPASA**, ajustaram a divisão, entre elas, dos resultados do empreendimento, cabendo **67,58% (sessenta e sete vírgula cinquenta e oito por cento)** à **INTERVENIENTE CIPASA** na qualidade de responsável pela implantação do empreendimento e execução das obras de infraestrutura e melhoramentos complementares, entre outras tarefas, e **32,42% (trinta e dois vírgula quarenta e dois por cento)** à **VENDEDORA**, na qualidade de titular do Imóvel.

(C3) Em razão a Parceria Imobiliária, do preço de venda mencionado no item (A), acima, **67,58% (sessenta e sete vírgula cinquenta e oito por cento)** serão destinados para a **INTERVENIENTE CIPASA**; e serão destinados para a **VENDEDORA** o percentual remanescente, de **32,42% (trinta e dois vírgula quarenta e dois por cento)** do referido preço de venda.

(C4) O valor das parcelas será rateado, entre a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE**, na mesma proporção acima.

(C.5) As Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), anexas e decorrentes do presente instrumento, são emitidas de forma fracionada, representando o crédito proporcional devido à **INTERVENIENTE** e à **VENDEDORA**, conforme percentuais acima.

2.1.3 DEMAIS CONDIÇÕES E ENCARGOS

(A) Seguros Mensais: até 0,034% (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) do



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2022 às 10:15, sob o número WSPB22700582306. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código fZsbv8UY.

bem segurado (valor do imóvel), a ser cobrado juntamente com o valor de cada parcela;

O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) e se obriga(m), caso necessário e assim que solicitado, ao pagamento do seguro de vida e invalidez permanente (MIP) que será pago, pelo(s) COMPRADOR(ES), juntamente com o valor de cada parcela, no percentual máximo de até 0,034% (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) do bem segurado (valor do imóvel). O seguro de vida e invalidez permanente (MIP) somente terá validade após o início do respectivo pagamento. O referido seguro e a taxa de administração apenas serão aplicados nos casos de financiamento em prazo superior a 24 meses.

(B) Taxa de Administração do Crédito: R\$ 20,00 (vinte reais);

O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m), caso necessário e assim que solicitado, ao pagamento da taxa de administração no valor máximo de até R\$ 20,00 (vinte reais), que também será cobrada juntamente com o valor de cada parcela, aplicável somente nos casos de financiamento em prazo superior a 24 meses.

(C) Valor Total dos Encargos Mensais: R\$ 106,58 (cento e seis reais e cinquenta e oito centavos), correspondendo à soma dos valores indicados nos itens 2.1.3(A) e 2.1.3(B) acima, o qual será acrescido da parcela referida no item 2.1.2(B);

(D) Índice de Atualização/Reajuste Mensal: **IGP-M** da FGV;

(E) Prazo estimado para execução das obras de infraestrutura: serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP, ressalvada a ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior, devidamente comprovados.

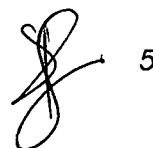
(F) Participação do(s) Comprador(es) na composição da Renda Familiar

Nome: ADEILSON MARTINS DE SOUZA - 50%

Nome: IVANE SOUZA MARTINS - 50%

(G) VALOR VENAL:

O Valor Venal para o presente lote será o valor constante da certidão a ser emitida pela Prefeitura Municipal ou cópia do carnê de IPTU do exercício vigente.

 5

2.1.4 SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO:

O pagamento pelos serviços de intermediação, do presente negócio, não integra o preço do lote mencionado no item 2.1.2, retro. Esta importância é de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) qual(is) declara(m) que pagará(ão) referido valor em sua integralidade diretamente à empresa responsável pela intermediação imobiliária e/ou seus corretores autônomos.

Esta é a última página do Quadro Resumo que faz parte integrante do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, referente a lotes integrantes do Loteamento Altavis Aldeia.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

NORMAS GERAIS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei n. 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei 11.076/2004, as Partes indicadas no Quando Resumo que integra o presente instrumento têm entre si, certa, ajustada e contratada a compra e venda a prazo do Imóvel, a alienação fiduciária desse Imóvel em garantia e a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, tudo subordinado às Cláusulas e condições consignadas no Quadro Resumo que integra o presente instrumento, bem como as cláusulas e condições previstas a seguir.

1. DO LOTEAMENTO.

1.1 A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, titular de domínio, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de uma área situada no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP, com área de **743.224,00 m²**.

1.2 No imóvel acima descrito, a **VENDEDORA** aprovou a implantação do "Loteamento Serra do Sol", comercialmente identificado como "**ALTAVIS ALDEIA**", nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, e consoante legislação municipal de Santana de Parnaíba, SP (Lei nº 1.830, de 22 de Dezembro de 1993), e de conformidade com o Alvará de Construção nº 0815/12, emitido pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP, em 26 de Setembro de 2012; Certificado GRAPROHAB nº 413/2008, emitido em 16 de Dezembro de 2008 e revalidado em 08 de Abril de 2011, loteamento que se encontra devidamente registrado sob R.5, na mencionada Matrícula nº 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP.

1.3 O loteamento tem por características básicas:

I. Área de lotes (nº de lotes = 589):	288.630,41 m ²	38,00%
II. Áreas Públicas:		
a. Sistema Viário:	103.781,58 m ²	13,96%
b. Áreas Institucionais:	39.436,80 m ²	5,31%
c. EEE - ETA - ETE - Reservatório:	8.868,89 m ²	1,19%
d. Áreas Verdes APP:	257.639,73 m ²	34,67%
e. Sistema de Lazer:	44.866,59 m ²	6,04%
III. Área Loteada:	743.224,00 m ²	100,00%
IV. Total da Gleba:	743.224,00 m ²	100,00%

1.4 A localização dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, descritas no material de divulgação é meramente ilustrativa, podendo ser alterada de acordo com as necessidades do projeto e/ou determinações dos órgãos governamentais competentes, independentemente de autorização do(s) **COMPRADOR(ES)**, que se declara(m), neste ato, ciente(s) e concorde(s) com as possíveis alterações.

1.5 No mesmo sentido, serão destinadas áreas no loteamento para instalação de Clube e Equipamentos de lazer. Eventual ampliação dessas benfeitorias, bem como sua conservação e manutenção, por vontade e decisão da **ASSOCIAÇÃO**, adiante tratada, deverão ser suportadas exclusivamente por esta.

1.6 O loteamento objeto do presente terá uma única portaria, com entradas e saídas de serviços, visitantes e moradores, desde que tal fechamento seja regularmente autorizado pelo poder público.

1.7 O loteamento será fechado com muro, alambrados ou grades, de pelo menos 2,20m de altura, que impeçam a passagem, em todas as suas divisas e confrontações, desde que tal fechamento seja regularmente autorizado pelo poder público.

1.8 Os termos e condições do presente contrato se aplicam aos lotes residenciais do loteamento já citado.

1.9 SÃO LOTES DE USO COMERCIAL:

Quadra 21 | Lotes: 01 ao 22 que possuem restrições específicas de uso, ocupação e construção, além daquelas previstas a todos os lotes do loteamento. Todas as condições pertinentes à comercialização dos lotes de uso comercial estão dispostas em contrato específico.

1.10 SÃO LOTES DE USO RESIDENCIAL:

Todos os demais lotes do empreendimento não descritos nas cláusulas 1.9, acima, são de uso residencial, que possuem restrições específicas de uso, ocupação e construção, além daquelas previstas a todos os lotes do loteamento.

1.11 Aos lotes destinados para implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou equipamentos públicos comunitários não se aplicam as condições e restrições de uso e construção previstas neste instrumento.

2. SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO.

2.1. O pagamento pelos serviços de intermediação do presente negócio não

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

integra o preço do lote mencionado no Item 2.1.2, do Quadro Resumo, retro, bem como não faz parte dos valores recebidos pela VENDEDORA e pela INTERVENIENTE. Esta importância é de responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), o(s) qual(is) declara(m) que pagou(aram) ou pagará(ão) referido valor em sua integralidade diretamente à empresa responsável pela intermediação imobiliária e/ou seus corretores autônomos, partes legítimas para discussão de qualquer serviço de corretagem.

2.2. O valor de tais serviços, por não integrar o preço do lote mencionado no Item 2.1.2, do Quadro Resumo, não será objeto de devolução, mesmo na hipótese de rescisão contratual, independentemente do motivo.

3. DA VENDA E COMPRA.

3.1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do Imóvel descrito e caracterizado no Item 2.1.1, do Quadro Resumo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, declara que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Loteamento ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

3.2. A VENDEDORA, neste ato, vende ao(s) COMPRADOR(ES) o Imóvel pelo preço estipulado no item 2.1.2(A), do Quadro Resumo, que o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar no prazo, na forma e nas condições convencionadas no item 2.1.2, do Quadro Resumo.

3.3. Por força deste instrumento, a VENDEDORA, com anuência da INTERVENIENTE, cede e transfere ao(s) COMPRADOR(ES), sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direito e ações que exerce sobre o Imóvel para que o(s) mesmo(s) dele use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como proprietário(s) exclusivo(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se a VENDEDORA, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito na forma da Lei.

3.4. O(s) COMPRADOR(ES) constatou(aram) pessoalmente os marcos da divisa, colocados no Imóvel ora vendido, com seu respectivo número de localização, oportunidade em que fez(izeram) as conferências necessárias de acordo com a planta e memorial, conforme consta no registro do Loteamento, o qual fica, deste momento em diante, sob sua(s) guarda e conservação, delimitando o perímetro do Imóvel, para efeito de construção e implantação de benfeitorias e uso, devendo ainda respeitar o alinhamento e nivelamento das ruas.

3.4.1 No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a remarcação antes de iniciar qualquer construção no Imóvel.

3.5. O(s) COMPRADOR(ES) autorizam a VENDEDORA e a INTERVENIENTE, na execução que lhe cabe dos serviços de terraplanagem projetados para o Loteamento, a estendê-los sobre o seu lote, devendo, estas, ao final do serviço, se for o caso, recompor as demarcações do lote às suas expensas exclusivas. Ao final da execução as obras de infraestrutura, os lotes deverão apresentar os respectivos marcos demarcatórios.

3.5.1 O(s) COMPRADOR(ES) tem conhecimento e concordam que, em razão dos serviços de terraplanagem a serem executados pela INTERVENIENTE, a quota e o perfil topográfico do lote poderão sofrer alterações, quando comparados ao estado em que os mesmos se encontram neste momento, sempre de conformidade com o projeto aprovado do loteamento.

3.5.2 O(s) COMPRADOR(ES) tem conhecimento de que a região onde se localiza o Loteamento, objeto do presente instrumento, é suscetível à presença de material rochoso em seu subsolo, estando sob inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES) providenciar o estudo de solo adequado à edificação no lote, bem como tudo o quanto necessário para a referida obra.

3.6. Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do(s) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser acusada pelas partes no prazo máximo de 12 (meses) meses a contar da data de registro do presente instrumento ou da data de término das obras de infraestrutura do loteamento caracterizada pelo protocolo do pedido de TVO, pela VENDEDORA ou pela INTERVENIENTE, perante a Prefeitura Municipal, o que por último ocorrer. Essa diferença deverá ser compensada tanto em relação à VENDEDORA e à INTERVENIENTE, como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) COMPRADOR(ES) mediante abatimento do preço e em favor da VENDEDORA e da INTERVENIENTE mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas últimas parcelas do pagamento do preço.

3.6.1 Uma vez transcorrido o prazo estipulado de 12 meses não caberá às partes ora contratantes qualquer direito à compensação por diferença de área. E qualquer diferença de área, por ventura encontrada, inferior à 1/20 da extensão do lote, não será indenizada.

3.7 Após a conclusão física das obras de infraestrutura, a VENDEDORA e/ou a INTERVENIENTE encaminhará uma correspondência ao(s) COMPRADOR(ES), através de carta registrada, informando o referido término. O(s) COMPRADOR(ES) devem vistoriar os lotes, certificando da existência dos marcos de divisas, bem como as demais benfeitorias no entorno do lote, devendo acusar qualquer irregularidade no prazo 90 (noventa) dias, contados da data de postagem da referida carta. Uma

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

vez encerrado o referido prazo de 90 (noventa) dias, não caberá qualquer reclamação, uma vez que eventuais irregularidades podem ocorrer pelo uso natural do empreendimento, especialmente o trânsito de caminhões nas construções de residências - e tais danos, eventualmente causados, são considerados como danos de manutenção e não de entrega ou construção do empreendimento.

3.7.1 No caso de desaparecimento dos marcos, após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, acima referido, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a(s) remarcação(ões) antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s);

3.7.2 Mediante o envio da correspondência de que trata a Cláusula 3.7, acima, considera-se o empreendimento entregue.

3.7.3 Depois de entregue o empreendimento, a VENDEDORA e/ou a INTERVENIENTE não terão qualquer responsabilidade pela manutenção e conservação do mesmo.

3.8. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial e de esgotos que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do beneficiário da servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

3.9. Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do(s) COMPRADOR(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

3.10. O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais.

3.11. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que está(ão) obrigado(s) a efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas no empreendimento, não sendo autorizada a execução de poço freático e/ou fossa séptica.

3.12. Com relação à canalização de águas e/ou de esgotos dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do(s) COMPRADOR(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

4. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES.

4.1. O preço ajustado para a venda e compra, estipulado no item 2.1.2(A), do Quadro Resumo, o(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor(es) das CREDORAS, e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados nos itens acima referidos, observados os demais termos e condições definidos neste instrumento.

4.1.1 É ainda obrigação do(s) COMPRADOR(ES) o pagamento, nos respectivos vencimentos, de todos os encargos que incidirem sobre o Imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações, assim como as despesas com o registro da compra e venda e da alienação fiduciária no competente Oficial de Registro de Imóveis. 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; (v) qualquer outras obrigação, prestação, ônus, despesa ou custo decorrente da posse, propriedade, uso ou fruição do Imóvel ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados.

4.1.2 Além do preço e das despesas acima mencionadas, constitui encargo do(s) COMPRADOR(ES) o pagamento mensal da apólice de seguro contra risco de morte e invalidez permanente, na forma da Cláusula 15 abaixo e nos valores constantes no item 2.1.3(A), do Quadro Resumo, bem como da taxa de administração do crédito, no valor estabelecido no item 2.1.3(B), do Quadro Resumo, aplicável somente no caso de prazo de financiamento superior a 24 meses.

4.1.3 Todas as prestações representativas da dívida do(s) COMPRADOR(ES) serão reajustadas pela variação do índice apontado no item 2.1.3, do Quadro Resumo, mensal e cumulativamente. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do 2º (segundo) mês anterior ao da data de assinatura deste instrumento, e, da mesma forma, o índice do 2º (segundo) mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

4.1.3.1 Na hipótese de extinção ou da inaplicabilidade do índice aqui pactuado (IGP-M), ajustam as partes que passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem abaixo e sem solução de continuidade, os seguintes índices:

- i. IGP – DI da Fundação Getúlio Vargas (FGV);
- ii. IPCA/IBGE;
- iii. IPC/FIPE.

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

4.1.4 No final de cada periodicidade admitida para a aplicação dos reajustes e correções, será apurada a perda inflacionária que eventualmente possa ter ocorrido naquele período. Para este 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 previsto 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 de seu efetivo pagamento, será paga à vista pelo(s) COMPRADOR(ES), juntamente com o vencimento da primeira prestação referente ao período subsequente.

4.1.5 As partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, bem como restrição ou alteração da forma de correção monetária, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

4.1.6 Ajustam as partes e o(s) COMPRADOR(ES) declaram-se cientes e concordes que a data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do loteamento.


4.1.7 Será facultado ao(s) COMPRADOR(ES) pagar(em), juntamente com a prestação mensal, o correspondente resíduo, caso este venha a existir. Caso a periodicidade de aplicação da atualização monetária, nos termos deste instrumento, sofra alteração por legislação superveniente, as partes ajustam desde logo que o resíduo será pago anualmente. O pagamento das prestações, juntamente com o respectivo resíduo, implicará total quitação das respectivas prestações, eximindo assim o(s) COMPRADOR(ES) da apuração contratual e do pagamento da correspondente reposição inflacionária.

4.1.8 Sendo admitida periodicidade inferior à prevista neste instrumento para pagamento dos valores de reajuste, fica desde já convencionado, em caráter irrevogável, que tais valores tornar-se-ão exigíveis automaticamente, mensalmente ou na menor periodicidade permitida, independente de aviso ou notificação, judicial ou não, sem qualquer aditamento a este instrumento.

4.1.9 Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

4.2. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente deste instrumento, inclusive preço, penalidades, juros etc., deverá ser feito pelo(s) COMPRADOR(ES) à INTERVENIENTE.

4.2.1 Todos os pagamentos serão efetuados independentemente de qualquer aviso, notificação ou comunicação prévia, em horário comercial, da seguinte forma: através de boleto bancário, que será encaminhado pela INTERVENIENTE. A



*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

segunda via do boleto bancário, caso necessário, poderá ser solicitada ou obtida através dos seguintes contatos:

- Telefone: 0800 602 3837
- e-mail: relacionamento@cipasa.com
- Portal do Cliente no site: www.cipasa.com
- Escritório da INTERVENIENTE situado à Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo, SP.

4.2.1.1 Toda comunicação, aviso e/ou notificação destinada à VENDEDORA e/ou à INTERVENIENTE, deverão ser encaminhadas exclusivamente à INTERVENIENTE, através dos meios de contato indicados acima, no item 4.2.1, bem como no endereço constante do preâmbulo (Quadro Resumo), sendo que a empresa INTERVENIENTE é a única indicada e autorizada para tais comunicações, sob pena de nulidade e de não ser reconhecida a comunicação realizada de forma inadequada.

4.2.1.2 Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento ou qualquer comunicação semelhante não exime o(s) COMPRADOR(ES) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação. Desta forma, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) dirigir-se ao endereço indicado acima, ou em qualquer outro local indicado pela VENDEDORA ou pela INTERVENIENTE, para efetuar os pagamentos devidos.

4.2.1.3 A VENDEDORA e/ou a INTERVENIENTE poderão indicar outro local para recebimento dos pagamentos ou, ainda, enviar ou providenciar para que seja enviado para o endereço do(s) COMPRADOR(ES) boleto de cobrança emitido por instituição financeira por ela eleita até a data de vencimento da parcela.

4.2.1.4 O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que a instituição financeira não estará autorizada a receber pagamentos após seus respectivos vencimentos, ainda que o(s) COMPRADOR(ES) não tenha(m) recebido os boletos de cobrança em seu endereço tempestivamente.

4.2.2 Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, mesmo que o pagamento venha a ser efetuado junto a terceiros autorizados a recebê-lo, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) COMPRADOR(ES) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser paga pelo(s) COMPRADOR(ES) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que as CREDORAS lhe(s) dirigir neste sentido.

4.2.3 A tolerância das CREDORAS no recebimento de qualquer prestação ou

encargo, de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, não poderá ser invocada como precedente ou novação, sendo caracterizada como ato decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das penalidades, cominações ou sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia das CREDORAS deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

4.3. As partes estabelecem que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência das CREDORAS, se houver acordo entre as partes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda.

4.3.1 Não obstante o disposto acima, a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste instrumento, até a data do seu efetivo pagamento:

4.3.2 Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

4.3.3 Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida, a menos que, instruções expressas das CREDORAS autorizem os pagamentos em datas alternativas. Neste caso, o pagamento da prestação deverá sempre incorporar a correção "pro rata die" da dívida da maneira a ser estabelecida pelas CREDORAS.

4.4. Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(s) COMPRADOR(ES), não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

4.5. É condição essencial do presente instrumento não só o pagamento integral do saldo devedor com reajuste, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas as de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos, com respectivas multas, juros, seguro, taxa de administração de crédito e quaisquer outros encargos a que estiver(m) sujeito(s) o(s) COMPRADOR(ES), bem como ressarcir às CREDORAS esses pagamentos nas hipóteses em que estas os tenha efetivado em lugar do(s) COMPRADOR(ES), convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.


15

4.6. O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que para possibilitar a captação de recursos destinados à sustentação do presente negócio jurídico, o crédito imobiliário resultante da presente compra e venda poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, nos termos da Cláusula 8, a instituição financeira ou companhia securitizadora, independente de anuência do(s) COMPRADOR(ES) ou notificação a este(s), e ficará vinculado a títulos de crédito que circularão no mercado, mediante securitização, sem que ocorra qualquer alteração nas condições pactuadas neste instrumento, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel será transmitida ao novo credor, ficando este subrogado em todos os direitos, ações e obrigações.

4.7. Tendo em vista que a gestão do crédito oriundo deste instrumento é de responsabilidade da INTERVENIENTE ou de quem esta indicar, a quitação de todo e qualquer pagamento será dada pela INTERVENIENTE, mediante expressa anuência da instituição custodiante das CCI emitidas nos termos da Cláusula 8 abaixo, em todos os atos decorrentes desta venda e compra, inclusive no que tange à consolidação da propriedade fiduciária e da propriedade do imóvel em nome das CREDORAS, alienação do imóvel, recebimento do preço e comparecimento nos atos e instrumentos necessários a iniciar e ultimar a execução/implementação da alienação fiduciária em garantia, bem como requerer a reintegração de posse do imóvel, podendo, para tanto, constituir advogados inclusive para representar a VENDEDORA e a INTERVENIENTE, ceder e/ou substabelecer esses poderes, no todo ou em parte.

5. DA IMPONTUALIDADE.

5.1. A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, conforme o disposto neste instrumento:

- a) reajuste monetário de acordo com os critérios de correção previstos neste contrato e calculado "pro rata dies";
- b) juros de mora de 0,034% ao dia, limitados a 1% ao mês, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;
- c) multa de 2% calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" supra, a partir do 11º dia após a data do respectivo vencimento.
- d) despesas com expedientes para notificação para purga de mora,

inclusive emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em público leilão.

e) honorários advocatícios desde já fixados em 10% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial;

f) despesas com expedientes para notificação para purgação da mora, inclusive para a intimação prevista no artigo 26, parágrafos 1º e 4º da Lei 9.514/97, inclusive emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em público leilão; e

g) todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre o imóvel e sobre os valores devidos.

6. DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.

6.1. O(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como sua dívida líquida e certa a importância indicada no item 2.1.2(A), do Quadro Resumo, correspondente ao preço do imóvel, com os acréscimos previstos neste instrumento, e dela confessa(m)-se devedor(es) das CREDORAS, obrigando-se o(s) COMPRADOR(ES) a efetuar(em) o pagamento integral do preço, nos valores e vencimentos fixados no item 2.1.2, do Quadro Resumo.

6.1.1 Em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias convencionais ou legais que venham a crescer à dívida nos termos deste instrumento, o(s) COMPRADOR(ES), também denominado(s) DEVEDOR(ES), em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena, cede e transfere às CREDORAS a propriedade resolúvel do imóvel, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

6.2. Por força deste instrumento, o(s) DEVEDOR(ES) cede(m) e transfere(m) às CREDORAS, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, por si e sucessores, a fazer(em) esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder(em) pela evicção, tudo na forma da lei.

6.2.1. Concorde(m) expressamente o(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 sobre o imóvel será restrito, por razões

de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

6.3. Como alienante, em caráter fiduciário, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) (a) não estar(em) sujeito à apresentação da Certidão Negativa de Débito do INSS, por não ser(em) contribuinte(s) desse órgão, e (b) que o Imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é(são) seu(s) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s); caso contrário, tem eficácia o disposto na Cláusula 6.3.1, abaixo.

6.3.1 Quando for o caso, comparece, neste ato, a(o) companheira(o) do(a)s) COMPRADOR(ES), qualificado(a) no introito, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registral, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

6.4. Enquanto adimplente, fica assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel objeto da alienação fiduciária.

6.5. A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo tempo necessário ao integral pagamento da dívida ora confessada, reajustada, e seus encargos, inclusive reajuste monetário, e até que ao(s) DEVEDOR(ES) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações relativas a este instrumento, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelas CREDORAS, ou quem elas indicarem, elaborado com a expressa anuência da instituição custodiante das CCI emitidas nos termos da Cláusula 8 abaixo, resolvendo-se a propriedade fiduciária do Imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

6.6. Mediante o registro deste instrumento estará constituída a propriedade fiduciária em nome das CREDORAS, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e as CREDORAS possuidoras indiretas do Imóvel objeto da garantia fiduciária.

6.7. O(s) DEVEDOR(ES) será(ão) mantido(s) na posse direta do Imóvel enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter, conservar e guardar o Imóvel em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da VENDEDORA ou da INTERVENIENTE. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a permitir(em) o ingresso de pessoa indicada pela VENDEDORA e/ou INTERVENIENTE a executar as vistorias periódicas. O(s) DEVEDOR(ES) fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada.

6.8. A VENDEDORA e a INTERVENIENTE reservam-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

6.9. Se a VENDEDORA ou a INTERVENIENTE pagarem algum dos encargos inerentes ao Imóvel dado em garantia, ou à alienação fiduciária ora constituída, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(o) reembolsá-las dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, aplicando-se de imediato as mesmas penalidades previstas na Cláusula 5 para os casos de inadimplemento.

6.10. No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos na Cláusula 5 acima.

6.11. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

- a) será requerida pelas CREDORAS, ou, ainda, pelo cessionário de seus créditos, titular da CCI, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e todos os demais encargos e acréscimos previstos na Cláusula 5 acima;
- b) será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio do(s) DEVEDOR(ES) ou, ainda, pelos Correios, com aviso de recebimento;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou, ainda, a procurador regularmente constituído; e
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se furtar ao recebimento da intimação, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao Oficial do Registro de Imóveis competente, promover a intimação do(s) DEVEDOR(ES) por edital, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se, na região onde se situa o Imóvel, não houver imprensa com circulação diária, com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira publicação, para purgar a mora.

6.12. Purgada a mora, convalidará a alienação fiduciária em garantia.

6.13. Na hipótese do(s) DEVEDOR(ES) não purgar(em) a mora no prazo

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará este fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e do laudêmio, se houver, averbará a consolidação da propriedade em nome das CREDORAS, nos termos do artigo 26 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, conforme redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/04.

6.14. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome as CREDORAS promoverão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação na matrícula do Imóvel da certificação do Oficial do Registro de Imóveis, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, público leilão para a alienação do Imóvel, conforme procedimento estabelecido no artigo 27 da mesma Lei, respeitado as disposições a seguir:

- (a) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome das CREDORAS, devendo o Imóvel ser ofertado pelo valor mencionado no subitem do item 2.1.2, reajustado pro rata die até a data do leilão pela variação do índice fixado no item 2.1.3;
- (b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel reajustado, conforme estipulado acima, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subsequentes; se o lance for superior ao valor da dívida, as CREDORAS entregarão ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, na forma estipulada na Cláusula 6.17;
- (c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conforme fixado na Cláusula 6.16 abaixo, sendo que (i) se o lance for superior, as CREDORAS entregarão ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, na forma adiante estipulada na Cláusula 6.17, e (ii) se o lance for inferior, ou não houver licitante, a dívida do(s) DEVEDOR(ES) perante as CREDORAS será considerada extinta, e as CREDORAS exoneradas da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia a que título for, e, neste caso, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, as CREDORAS colocarão à disposição do(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação da dívida;
- (d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de dez dias contados do primeiro anúncio, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local onde está situado o Imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se na situação do Imóvel não houver circulação diária de jornal.

6.15. As CREDORAS, já como titular do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação, transmitirá todo o domínio e posse, direta e/ou indireta, do Imóvel ao licitante vencedor;

6.16. As partes estabelecem que o valor da dívida será o equivalente à soma das

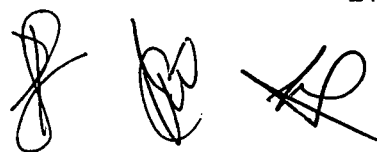


seguintes quantias:

- (a) valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade em nome das CREDORAS, acrescido das penalidades moratórias;
- (b) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (c) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelas CREDORAS em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES);
- (d) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) DEVEDOR(ES), a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições às CREDORAS, ou, ainda, ao adquirente do Imóvel no leilão extrajudicial;
- (e) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelas CREDORAS em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES);
- (f) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- (g) outros encargos devidos e incidentes sobre o Imóvel decorrentes do período de utilização da propriedade pelo(s) DEVEDOR(ES), tais como despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
- (h) contribuições e taxas relacionadas ao Loteamento; e
- (i) taxa diária de ocupação, na forma da Cláusula 6.19.1 abaixo.

6.17. Nos cinco dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, as CREDORAS entregarão ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam a Cláusula 6.16, fato esse que importará em recíproca quitação, renunciando o devedor ao disposto no art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias.

6.17.1 Tendo em vista a natureza jurídica do presente instrumento, em nenhuma hipótese, pelo(s) DEVEDOR(ES) haverá direito de retenção por eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, mesmo que estas sejam autorizadas pela pelas



CREDORAS.

6.18. As CREDORAS manterão à disposição do(s) DEVEDOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

6.19. O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ao) desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pelas CREDORAS.

6.19.1 Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, o(s) DEVEDOR(ES) pagará(ao) às CREDORAS ou, ainda, à aquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, conforme o caso, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die, calculada sobre o valor do Imóvel que consta no subitem do item 2.1.2, do Quadro Resumo, devidamente reajustado pelo Índice indicado no Quadro Resumo, desde a data da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a VENDEDORA, seus sucessores ou cessionários vierem a ser imitados na posse do Imóvel, sem prejuízo da responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento: (a) dos impostos, taxas, foro e encargos, bem como despesas relacionadas ao uso do Imóvel, tais como água, luz e gás, incorridos após a realização do público leilão; e (b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37 da Lei nº 9.514/97 com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/04.

6.20. Não obstante o disposto acima, as CREDORAS, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome das CREDORAS, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

6.21. Se o Imóvel estiver locado ou arrendado, a locação ou arrendamento poderão ser denunciados com prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito das CREDORAS, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da consolidação da propriedade em nome das CREDORAS.

6.22. Responde o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para as CREDORAS, até a data em que as CREDORAS, seu cessionário ou sucessores vierem a ser imitadas na posse do

Imóvel.

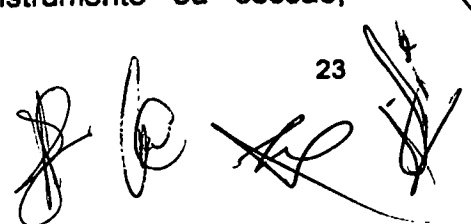
6.23. O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a comunicar à VENDEDORA e à INTERVENIENTE: (a) qualquer turbacão de sua posse sobre o Imóvel; e (b) qualquer mudançã de seu estado civil, se pessoa física; ou qualquer mudançã de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporaçã se pessoa jurídica.

6.24. Em razã da emissã das CCI, nos termos da Cláusula 8 deste instrumento, os direitos e obrigações que lhes cabem em decorrência da alienaçã fiduciária em garantia ora constituída, serã cedidos ao(s) futuro(s) titular(es) da CCI que poderã requerer a intimaçã do(s) DEVEDOR(ES) ao Oficial de Registro de Imóveis, recolher o ITBI e laudêmio, se for o caso, requerer a consolidaçã da propriedade do Imóvel em seu nome, promover o(s) leilã(o)es) público(s) necessário(s) à alienaçã do Imóvel, transmitir posse e propriedade do Imóvel ao licitante vencedor, restituir ao(s) DEVEDOR(ES) eventual saldo do lance do Imóvel, dar e receber quitaçã, prestar contas ao(s) DEVEDOR(ES) e CREDORAS do valor recebido no leilã do Imóvel, praticar, enfim, todos os atos necessários à execuçã da garantia fiduciária ora outorgada.

7. DO VENCIMENTO ANTECIPADO.

7.1. Além dos casos previstos neste instrumento e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos motivos relacionados abaixo, podendo as CREDORAS, exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificaçã ou interpelaçã judicial ou extrajudicial:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(s) COMPRADOR(ES), faltar(em) ao pagamento de qualquer prestaçã de juros ou de capital, encargos, etc., por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente instrumento;
- b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do Imóvel;
- c) se o(s) COMPRADOR(ES), quando exigido, deixar(em) de apresentar no prazo de 10 dias úteis, às CREDORAS, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessã ou transferência, pelo(s) COMPRADOR(ES), de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessã,



parcelamento, promessa de venda, alienação do Imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;

- f) se o(s) COMPRADOR(ES) não mantiver(em) o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento das CREDORAS, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- g) se o(s) COMPRADOR(ES) abandonar(em) o Imóvel;
- h) se houver infração a qualquer Cláusula deste instrumento ou à legislação vigente;
- i) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o Imóvel dado em garantia, inclusive ação de desapropriação;
- j) se o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se insolvente (s), ou como empresário(s), iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida; e
- k) se o(s) COMPRADOR(ES), sem o expresso consentimento das CREDORAS, no todo ou em parte, constituir(em) ou permitir(em) que seja constituído sobre o Imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais.

7.1.1 Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 10% (dez por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

7.2. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a VENDEDORA, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.2.2 Se, no dia de seu recebimento pela VENDEDORA, a justa e prévia indenização for:

- a) superior ao valor da dívida, tal como definida neste instrumento para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao(s) COMPRADOR(ES);
- b) inferior ao valor da dívida, tal como definida neste instrumento para fins do leilão extrajudicial, a mesma pertencerá às CREDORAS, ficando esta exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for ao(s) COMPRADOR(ES).

24



8. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E EMISSÃO E CESSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

8.1. Neste ato, a VENDEDORA e a INTERVENIENTE, na qualidade de credoras dos créditos imobiliários decorrentes da compra e venda ("Créditos Imobiliários"), emite, sob a forma escritural e com garantia real, Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes do presente instrumento, nos valores indicados nos Anexos abaixo, observado que:

- a) o(s) COMPRADOR(ES) é(são) devedor(es) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI ora emitidas;
- b) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI ora emitida, são garantidos pela alienação fiduciária do Imóvel descrito e caracterizado no Campo 2.1.1. do Quadro Resumo supra, observando-se, quanto ao prazo, data de vencimento, valor de prestação total, forma de reajuste e multas, as disposições contidas neste instrumento;
- c) a garantia dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI ora emitidas, é contratada neste mesmo ato e instrumento, pelo que virá a ser registrada, portanto, simultaneamente à averbação da CCI à margem da matrícula do Imóvel perante o Cartório do Registro de Imóveis competente;
- d) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI ora emitida, serão pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) ao respectivo credor, ou à sua ordem, onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais os Créditos Imobiliários e seus acessórios venham a ser cedidos;
- e) a CCI ora emitida será custodiadas por uma instituição financeira ou assemelhada a ser indicada pelas CREDORAS/EMISSORAS ("Instituição Custodiante") quando do depósito de tal CCI na Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP ("CETIP").

8.2. Para fins do disposto no presente instrumento, a VENDEDORA, a INTERVENIENTE e o(s) COMPRADOR(ES) declaram ter ciência de que:

- a) a compra e venda, a alienação fiduciária em garantia, a emissão de CCI, a cessão do crédito decorrente do presente negócio e a securitização são contratos coligados;
- b) a manutenção do equilíbrio contratual não se restringe apenas à relação jurídica estabelecida por meio deste instrumento, mas envolve necessariamente todas as demais relações jurídicas, creditícias e financeiras, mobilizadas para o fim da captação dos recursos necessários para o presente negócio jurídico;

25



c) para preservar a base do negócio, o presente contrato deverá manter sempre as condições definidas no art. 5º da Lei 9.514/97, isto é:

(c.1) reposição do capital parcelado no seu valor integral, incluindo a reposição de diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro;

(c.2) remuneração do capital parcelado às taxas aqui convencionadas,

(c.3) capitalização mensal dos juros;

(c.4) contratação, pelo(s) COMPRADOR(ES), de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente, se pessoa física e de danos físicos ao imóvel, em qualquer caso.

8.3. Nos termos da Lei 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

a) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados nesses créditos;

b) alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia, pelo qual:

(b.1) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com o vendedor até que o comprador complete o pagamento da dívida, com seus encargos,

(b.2) o comprador obtém a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que o vendedor lhe entregará "termo de quitação", bem como o termo de liberação de Regime Fiduciário, se for o caso, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome do comprador;

(b.3) a posse direta do imóvel permanece com o comprador, desde que este esteja em dia com suas obrigações, estando o comprador sujeito a perder essa posse caso se torne inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97;

c) pelo contrato de alienação fiduciária, se o comprador deixar de pagar a dívida, o imóvel será vendido em leilão público, devendo o vendedor, depois de deduzidas as despesas, entregar ao comprador o saldo que for apurado, esclarecido que:

(c.1) dívida é o saldo devedor do preço, na data do leilão, acrescido dos

juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais;

(c.2) despesas correspondem à soma dos valores dos encargos e custas de intimação e das quantias despendidas para a realização do leilão, nestas compreendidas, entre outras, as dos anúncios e a comissão do leiloeiro;

(c.3) para fins de leilão o valor do Imóvel é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos.

8.4. Na hipótese de antecipação total ou parcial do crédito, inclusive por parte de cada uma das CREDORAS, mesmo que isoladamente, na proporção que lhes cabem, permanecerá a INTERVENIENTE ou a quem ela ceder os seus créditos, como gestora de 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes desta escritura, com todos os poderes inerentes a sua completa e total execução.

9. DOS IMPOSTOS.

9.1. O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) 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 parcelas vincendas de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o Imóvel objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou da INTERVENIENTE ou de terceiros. Fica, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, que as partes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos de tributos passados existentes referentes ao Imóvel objeto deste instrumento.

9.2. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ao) providenciar a inscrição do Imóvel objeto deste instrumento no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, 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 VENDEDORA ou a INTERVENIENTE do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições. Se o(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a VENDEDORA ou a INTERVENIENTE terão a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

9.3. Se constatado pela VENDEDORA ou pela INTERVENIENTE a existência de tributos ou contribuições não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) e já caracterizadas

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à VENDEDORA e à INTERVENIENTE a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do preço do imóvel, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente nos termos deste instrumento, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data do pagamento realizado pela VENDEDORA ou pela INTERVENIENTE em benefício do(s) COMPRADOR(ES) que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) COMPRADOR(ES), em seu vencimento, deixar de pagar à VENDEDORA ou à INTERVENIENTE os valores consoantes o acima ajustado, à VENDEDORA e à INTERVENIENTE é facultado executar a alienação fiduciária em garantia.

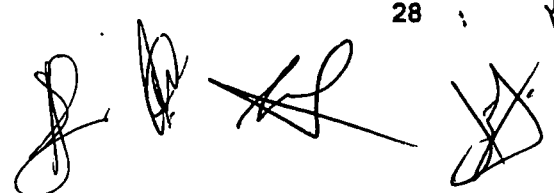
9.4. Independente do estipulado nos itens anteriores, caso a VENDEDORA ou a INTERVENIENTE venha a sofrer qualquer tipo de ação relativa a tributos incidentes sobre o imóvel objeto desta venda, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES), todas as despesas que forem despendidas pela VENDEDORA ou pela INTERVENIENTE para resguardo de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, ora acordados de comum acordo entre as partes em 10% (dez por cento) do valor do débito, devidamente atualizado monetariamente

10. DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA.

10.1 Serão implantados no loteamento as obras de infraestrutura e os melhoramentos abaixo relacionados:

- Terraplenagem das ruas;
- Drenagem de águas pluviais;
- Demarcação de lotes e demais áreas;
- Sistema de abastecimento de água;
- Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto;
- Pavimentação do Sistema Viário;
- Guias e Sarjetas;
- Sinalização vertical e horizontal de trânsito;
- Paisagismo do Sistema Viário;
- Plantio de vegetação das áreas verdes; e
- Rede Elétrica com Iluminação Pública.

10.1.1 Todas as obras de implantação e infraestrutura citadas no item 10.1, acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

10.2. Serão executadas, também, as seguintes obras complementares:

- Clube de lazer, incluindo:
 - Sala de estar,
 - Salão de Festas,
 - Espaço Gourmet,
 - Sala de Jogos,
 - Cozinha e Serviços,
 - Sala de Ginástica,
 - Brinquedoteca,
 - Sauna com sala de descanso,
 - Piscina externa - adulto e infantil com apoio de bar e vestiários,
 - Playground,
 - 2 quadras de tênis,
 - Quadra poliesportiva, e
 - Sanitários.

- Portaria de controle de acesso, com:
 - Entradas e saídas separadas para veículos de moradores, visitantes e serviços.

- Edifício de administração – sede associação moradores, incluindo:
 - Sala de Segurança,
 - Recepção,
 - Sala de reunião,
 - Sala da administração, e
 - Copa.

- Edifício de Serviços, incluindo:
 - Refeitório;
 - Vestiários; e
 - Depósitos.

- Paisagismo ornamental.

- Muro e/ou gradil de fechamento.

10.2.1 Todas as obras complementares citadas no item 10.2, acima, serão concluídas no prazo máximo de 06 (seis) meses, após a entrega das obras mencionadas no item 10.1.1, acima, ressalvada a ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior, devidamente comprovados.

10.3 Todas as obras de implantação e infraestrutura, bem como as obras

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

complementares, acima citadas, serão realizadas pela INTERVENIENTE CIPASA, e serão executadas em conformidade com o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP.

10.3.1 A INTERVENIENTE se declara, neste ato, solidária à responsabilidade legal da VENDEDORA para a execução das obras de infraestrutura acima citadas.

11. DAS LEIS E REGULAMENTOS

11.1 O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

11.2 Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra.

11.3 Os projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, relacionados aos lotes residenciais, deverão ser previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Somente após a citada aprovação, os projetos deverão ser encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba e demais Órgãos Públicos competentes.

11.4 Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO qualquer pedido de indenização ou mesmo perdas e danos.

11.5 No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o fato deverá ser comunicado imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando-se início ao processo de substituição do projeto aprovado.

11.6 O(s) COMPRADOR(ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram).



Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

11.7 Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

11.8 As disposições previstas nas Cláusulas "11.3" a "11.7" acima, se aplicam somente aos lotes residenciais do loteamento.

DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

11.9 Além dos dispositivos contidos no Capítulo anterior, deverá(ão) ainda todos o(s) **COMPRADOR(ES)** de lotes residenciais observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, 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(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.

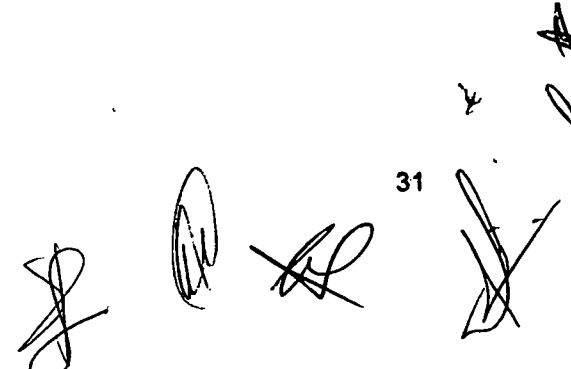
11.10 Não se aplicam as disposições abaixo, quanto às restrições de uso e construção, aos lotes de uso "comercial".

11.11 Aos lotes de uso "comercial", os **COMPRADOR(ES)** deve(m) respeitar às normas impostas pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, quanto às restrições de uso e construção do lote.

11.12 Não se aplicam os termos e condições do presente instrumento, especialmente quanto às restrições de uso e ocupação, aos lotes 01 e 02, da Quadra 01, referentes respectivamente à Portaria e ao Edifício Administrativo e Sistemas de Lazer.

11.13 As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

A) - RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTES(S):



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

- a.1)** Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante, cuja regularização perante a municipalidade e respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**;
- a.2)** Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, respeitado o disposto nos subitens abaixo:
- a.2.1)** Todas as obrigações contidas nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes.
- a.2.2)** A frente mínima de cada lote resultante deverá ser de 14,00m (quatorze metros).
- a.2.3)** A área mínima de cada lote resultante deverá ser de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).
- a.2.4)** Para lotes contíguos por divisas de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote com duas frentes caso estejam alinhadas as correspondentes divisas laterais, tendo cada frente, no mínimo 14,00m (quatorze metros); nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, sendo vedada a construção de edícula (construção monobloco) devendo ser respeitado o recuo de frente de 5,00m (cinco metros) para as duas frentes.
- a.3)** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção. Somente será permitido o anúncio de venda ou locação de imóveis por orientação da **ASSOCIAÇÃO**, se esta o permitir e na forma que designar.
- a.4)** Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança, devendo ser obedecido o Regulamento Interno da Associação em vigor.
- a.5)** Enquanto não edificar(em), o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) manter o lote limpo e roçado, podendo a **ASSOCIAÇÃO** efetuar a limpeza dos lotes na periodicidade que julgar conveniente, sendo que a autorização para ingresso no lote é dada desde já pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, podendo, neste caso, efetuar a cobrança de seu custo diretamente dos compradores que desrespeitarem este item.

a.5.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente.

a.6) Não serão permitidas quaisquer atividades comerciais ou de prestação de serviços no loteamento com exceção dos lotes comerciais, correspondentes aos lotes da Quadra 21.

B) – RESTRIÇÕES QUANTO AO USO DO IMÓVEL:

b.1) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote cujo projeto deverá ser encaminhado para aprovação prévia da **ASSOCIAÇÃO**, e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

b.2) Respeitada a exceção dos lotes comerciais prevista no item a.6 supra, não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia.

b.3) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar.

b.4) O(s) **COMPRADOR(ES)** não poderá(ão) realizar qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **ASSOCIAÇÃO** e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

b.5) A construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

b.5.1) Recuo frontal mínimo: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento do lote.

b.5.2) Recuo lateral mínimo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medidos da divisa lateral, sendo que a soma dos recuos laterais deverá ser de no mínimo 4,00m (quatro metros).



*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

b.5.3) Recuo de fundos mínimo: 3,00m (três metros), medidos da divisa de fundos;b.5.4) Todos os lotes com divisa lateral confrontando com Sistema de Lazer devem, necessariamente, respeitar o recuo lateral mínimo de 2,00m (dois metros) nesta divisa.

b.6) Todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria acabada das edificações.

b.7) Dos beirais:

b.7.1) Os beirais laterais, se existirem, não poderão ultrapassar 80cm (oitenta centímetros) sobre os recuos laterais.

b.7.2) Os beirais de frente e fundos, se existirem, não poderão ultrapassar a 1,00m (um metro) sobre os recuos de frente e fundos.

b.8) No caso da existência de abrigo para automóveis, nos lotes residenciais, será permitida sua construção no recuo lateral, somente, desde que:

b.8.1) Seja obedecido ao recuo de frente mínimo de 5,00m (cinco metros).

b.8.2) Qualquer construção sobre o abrigo respeite o recuo lateral.

b.8.3) Na faixa ocupada do recuo lateral, o pé-direito deverá respeitar a altura mínima de 2,50m (dois e meio metros), não podendo ultrapassar a altura de 4,00m (quatro metros), considerando o ponto mais alto da cobertura.

b.8.4) Dispor de sistema de captação de águas pluviais na cobertura, impedindo a descarga sobre o terreno vizinho ao muro de divisa.

b.8.5) A ocupação não exceda a extensão de 10,00m (dez metros).

b.9) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim e local para abrigo de medidores de água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio, de acordo com o padrão e localização estipulado pela ASSOCIAÇÃO, não podendo ter outra utilização;

C) – RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO:

c.1) Para todos os lotes não serão permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação para quaisquer que sejam os materiais empregados;



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

c.2) A área de projeção horizontal de todas as construções (com um ou mais pavimentos), não poderá ultrapassar 60% da área do lote, isto é, a taxa de ocupação máxima será de 0,60;

c.3) A área total construída máxima, que inclui a edificação principal e edícula, se houver, será 100% da área do lote, isto é, o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1;

c.4) A área da construção principal não poderá ser inferior a 180,00m²;

c.5) A edícula, quando houver, terá sempre a sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três e meio metros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou cobertura e sua área deverá ter no máximo 1/3 (um terço) da projeção horizontal da edificação principal. A edificação da edícula poderá ocupar a faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal podendo estar encostada em uma das divisas laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido no lote;

c.5.1) Nos lotes com divisa lateral para sistema de lazer, área verde, viela ou muro de fechamento as edículas deverão necessariamente estar afastadas desta divisa, respeitando o recuo mínimo obrigatório de 2,00m (dois metros), conforme lista abaixo;

- Quadra 02, lotes 01,12,13,27.
- Quadra 03, lotes 01,12,22.
- Quadra 05, lotes 01,12.
- Quadra 07, lotes 01,14,15,29.
- Quadra 08, lotes 01,13,14,25.
- Quadra 09, lotes 02,11,12.
- Quadra 12, lotes 01,28,29,30,31,32,33,61.
- Quadra 13, lotes 01,15,16,28,29,44,45,63.
- Quadra 14, lotes 01,11,12,30.
- Quadra 15, lotes 01,02.
- Quadra 16, lotes 01,15,16,28.
- Quadra 17, lotes 01,27.
- Quadra 18, lotes 01,23.
- Quadra 19, lotes 01,16,17,32.
- Quadra 20, lotes 01,14,15,29.

c.5.2) Fica vedada a construção de edículas para todos os lotes com divisas de fundo para Sistemas de Lazer ou junto ao muro externo de fechamento do empreendimento, conforme lista abaixo.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

- Quadra 03, lote 11.
- Quadra 04, todos os lotes.
- Quadra 06, todos os lotes.
- Quadra 09, lotes 36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46.
- Quadra 10, todos os lotes.
- Quadra 11, lotes 1,2,3,4.

c.5.3) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do alvará de licença pelo poder público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso pelo guarda da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data do referido alvará;

c.5.4) No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo supra aludido, ou que ocorra a sua paralisação, a ASSOCIAÇÃO decidirá e tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Todo o entulho deverá ser removido e replantada a vegetação original no local, tudo às expensas do adquirente. A ASSOCIAÇÃO fica autorizada, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas nas obras não concluídas;

c.5.5) Os muros de fechamento nas divisas do lote e os fundos das edículas em alvenaria deverão ser revestidos de massa e pintados interna e externamente;


c.6) A edificação deverá respeitar uma altura máxima, incluindo o telhado ou cobertura, de 10,00m (dez metros), contados a partir da cota média do alinhamento principal para os terrenos em declive e de 12,00m (doze metros), contados a partir da cota média do alinhamento principal para os terrenos em aclive;

c.6.1) A edificação deverá ter no máximo 3 pavimentos, sendo que a altura entre o piso inferior e o teto do piso superior seja, no máximo, igual a 10,00m (dez metros).

c.6.2) Para os lotes em declive, será permitida a construção de apenas 2 pavimentos acima ou abaixo da cota média do alinhamento principal.

c.6.3) Para os lotes em aclive, somente será permitida a construção de 3 pavimentos acima da cota média do alinhamento principal se o pavimento inferior for destinado exclusivamente para o uso de garagem para automóveis.

36



c.7) No alinhamento de frente e nas divisas laterais do lote na extensão de 5,00m (cinco metros), correspondentes ao recuo de frente, não será permitida a construção de muros de fechamento, nem instalação de grades. Será permitido o plantio de cerca viva, que deverá ser conservada com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), somente nas divisas laterais compreendidas no recuo da frente, ficando vedada a sua utilização no alinhamento de frente;

c.7.1) A faixa de recuo frontal não deverá conter qualquer tipo de construção ou elementos, exceto abrigos para água e energia, e deverá ser ajardinada.

c.8) As divisas laterais do lote além da faixa de recuo frontal, bem como a divisa de fundo, poderão ter fechamento por muro de alvenaria, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação aos pisos internos acabados e no máximo 8,00m (oito metros) em relação ao perfil de terreno original do lote entregue pelo empreendedor.

c.8.1) Os lotes com divisa de fundos para sistema de lazer deverão ter o fechamento ao longo desta divisa executado necessariamente por cerca viva ou gradil com altura máxima de 2,00 m (dois metros). Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 1m (um metro), observando a altura máxima total de 2.00m (dois metros);

c.9) No caso de execução de muros de arrimo nas divisas laterais ou de fundos dos lotes, estes poderão ter no máximo 3,00m (três metros) de altura para cima ou para baixo em relação ao perfil de terreno original entregue pelo empreendedor.

c.9.1) Para os lotes com declive acentuado, no caso de execução de estrutura sobre as divisas laterais ou de fundo com pilares de concreto, esta sempre deverá ser fechada com alvenaria, rebocada e pintada externamente.

c.9.2) Caso o proprietário execute um muro de arrimo no limite de fundos do lote e outro muro ou estrutura de concreto e alvenaria a partir do limite de recuo dos fundos, a faixa resultante entre estas duas estruturas deverá ser ajardinada e mantida pelo proprietário do lote.

c.10) Os taludes resultantes de corte deverão ter inclinação máxima de 1:1 e os taludes resultantes de aterro deverão ter inclinação máxima de 1:1,5.

c.11) Todos os Lotes da Quadra 04 e os Lotes 36 a 46 da Quadra 09, que tem suas divisas de fundo confrontando com o muro de fechamento externo do Loteamento, deverão ter seus muros de fechamento da divisa de fundo dos lotes limitados à altura do muro externo do empreendimento.

37



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

- c.11.1)** Para estes lotes, caso o projeto de construção preveja aterro interno e elevação da cota de piso em relação ao muro externo executado pelo empreendedor, deverá ser executado muro de arrimo interno ao lote, evitando que haja sobrecarga mecânica sobre o muro externo, que não é dimensionado para este tipo de esforço. Além disso, deverão ser adotadas medidas técnicas para o adequado escoamento de águas pluviais, de forma a não comprometer a estabilidade e estrutura do muro externo.
- c.11.2)** Para estes lotes, caso a cota do muro de fechamento das divisas laterais seja superior à cota do muro externo de fechamento do loteamento, deverão ser executados um chanfro ou degrau nos muros laterais, afastados 2,00m (dois metros) da divisa de fundo, aonde os muros laterais deverão ficar nivelados com a cota do muro de fechamento externo do loteamento.
- c.12)** Na construção de piscinas, será permitido o avanço sobre recuos, observando sempre o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados das divisas laterais ou divisa de fundo, sendo vedada a utilização do recuo frontal do lote para esta utilização;
- c.13)** Qualquer obra só poderá ser iniciada após a expedição do alvará de licença e construção do poder público e aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO;
- c.14)** A implantação dos acessos aos lotes (automóveis e pedestres) deverá sempre ser feita de modo a preservar a inclinação da calçada padrão e garantir a acessibilidade universal ao pedestre;
- c.14.1)** No caso de execução de pisos ou pavimentos na calçada, a mesma deverá respeitar o padrão estabelecido pela Associação dos Moradores do empreendimento;
- c.14.2)** A execução de rampas de acesso ao lote por parte do proprietário de lote deverá sempre respeitar o limite da faixa de serviço, assim designada ao primeiro trecho da calçada que se inicia na guia até seu encontro com o alinhamento da faixa de percurso, assim designada ao trecho de percurso de pedestres;
- c.15)** Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagens de tubulação de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral ou recuo de fundos, desde que devidamente canalizadas. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção;

38



c.16) Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 20% (vinte por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste instrumento;

D) – PENALIDADE:

O descumprimento das obrigações previstas neste Capítulo sujeita o(s) COMPRADOR(ES) e/ou seus proprietários à cominação da multa mensal, enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa esta a ser fixada e cobrada pela Associação de Proprietários independente das sanções e penalidades que possam ser impostas pelos órgãos públicos competentes.

12. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES).

12.1. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(o) transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência das CREDORAS, e que o(s) novo(s) adquirente(s), preencha(m) todas as exigências cadastrais das CREDORAS e assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste instrumento e desde que o(s) COMPRADOR(ES) se encontre(m) em dia com suas obrigações perante a VENDEDORA e as CREDORAS.

12.2. Arcará(ão) o(s) COMPRADOR(ES), neste caso, com todas as despesas que se fizerem necessárias a tanto – inclusive administrativas, em favor das CREDORAS, estas desde logo estipuladas em 1% (um por cento) do valor atualizado deste instrumento – decorrentes da cessão ou transferência que realizar(em).

12.3. A transferência ou cessão de direitos, realizada pelo(s) COMPRADOR(ES), somente terá eficácia em relação às CREDORAS, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante as mesmas, caso estas venham a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro, junto ao competente Ofício de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 dias, contados de tal anuência.

12.4. O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar a limpeza de seu Imóvel, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes.

12.5. É vedada a instalação e manutenção de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do Imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção.

12.6. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco)

39

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço que consta do Quadro Resumo, a mudança de domicílio, sob pena de, em não o fazendo, ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

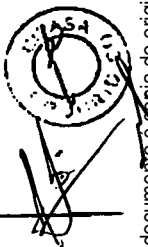
12.7. O(s) COMPRADOR(ES), desde logo, se declara(m) ciente(s) e concorda(m) que às CREDORAS são e serão sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste instrumento, inclusive por meio de securitização, ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I., nos termos da Cláusula 8 deste instrumento.

12.8. Está(ão) ciente(s) o(s) COMPRADOR(ES) de que até a efetiva conclusão das obras de Infraestrutura do loteamento, a sua posse sobre o imóvel será restrita, na forma prevista na Cláusula 6.2.1.

13. DO MANDATO.

13.1. Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR constante no Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, cada COMPRADOR constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber quitação, intimação, interpelação e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em rerratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição do negócio aqui pactuado, até solução final da dívida.

13.2. O(s) COMPRADOR(ES) em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma da lei, nomeia(m) e constitui(em) as CREDORAS suas bastantes procuradoras, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a Cláusula "ad judicium", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo em parte. O(s) COMPRADOR(ES) constitui(em) também as CREDORAS suas bastantes procuradoras, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de rerratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a alienação fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investidas, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber



*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

13.2.1. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

13.2.2. A outorga da procuração mencionada não importa na obrigatoriedade das CREDORAS exercerem os poderes correspondentes.

14. DO MATERIAL PUBLICITÁRIO.

14.1. O(s) COMPRADOR(ES), desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do Loteamento, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão-somente como mecanismo de informação.

15. DO SEGURO E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

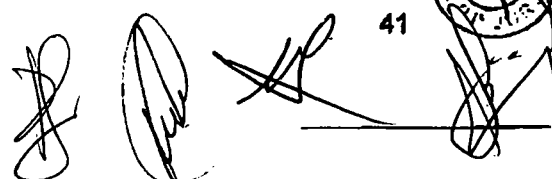
15.1. O(s) COMPRADOR(ES) contrata(m), neste ato, os seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e também de danos físicos ao Imóvel, aderindo à apólice indicada pelas CREDORAS e obrigando-se a pagar o respectivo prêmio, com atualizações idênticas às contratadas neste instrumento, juntamente com as prestações mensais.

15.1.1 Se, por inobservância do(s) COMPRADOR(ES) quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará(ao) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação daquele saldo perante as CREDORAS.

15.1.2. O(s) COMPRADOR(ES) igualmente responderão por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas no caput desta Cláusula.

15.2. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em pagar mensalmente juntamente com as parcelas mensais, a Taxa de Administração cobrada pelas CREDORAS, que nesta

41



data, corresponde ao valor constante do item 2.1.3(B) retro.

15.2.1 O valor da Taxa de Administração será atualizado na mesma periodicidade mensal e índice fixados neste instrumento. Na hipótese de superveniência de lei que admita o reajuste em periodicidade inferior, o reajuste previsto nesta Cláusula automaticamente passará a ser feito na menor periodicidade permitida por lei.

15.3. As CREDORAS antecipam, neste ato, ao(s) COMPRADOR(ES), os valores referentes ao pagamento de ITBI ("Imposto de Transmissão de Bens Imóveis") e registro do presente Instrumento, junto ao Ofício de Registro de Imóveis competentes, ambos referentes à venda e compra com parcelamento do preço garantida por Alienação Fiduciária e, por este motivo, tal valor, financiado nos mesmos termos deste instrumento, comporá também o pagamento das prestações mensais.

16. DA IMISSÃO NA POSSE.

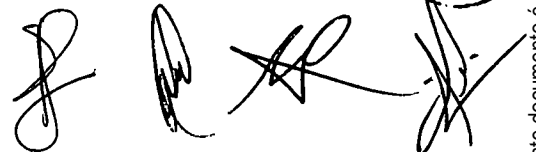
16.1. Neste ato, a VENDEDORA, mediante anuência da INTERVENIENTE, cede e transfere ao(s) COMPRADOR(ES), sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direito e ações que exerce sobre o Imóvel objeto deste contrato, para que o(s) mesmo(s) dele use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como proprietário(s) exclusivo(s) que passa(m) a ser doravante.

16.2. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) executar no imóvel benfeitorias, desde que respeitadas as normas e legislações vigentes, bem como todas as restrições previstas no presente Instrumento, e mediante a devida aprovação dos órgãos públicos competentes.

16.3. Por força deste instrumento, COMPRADOR(ES), também denominado(s) DEVEDOR(ES), cede(m) e transfere(m) às CREDORAS, sem reserva alguma, a propriedade resolúvel do Imóvel e sua posse indireta, alienação essa que é feita em caráter fiduciário e em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias convencionais ou legais que venham a acrescer à dívida nos termos deste instrumento, tudo nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.514/97.

16.4. O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se, por si e sucessores, a fazer(em) esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder(em) pela evicção, tudo na forma da lei.

16.5. A partir desta data, o(s) COMPRADOR(ES) assume(m) todas as obrigações relativas a impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidem ou que venham a incidir sobre o imóvel ora transacionado, mesmo que seus lançamentos forem feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros, bem como se compromete(m) a cumprir todas as determinações e



exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelo Poder Público, no âmbito federal, estadual e municipal, e pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

17. DA ASSOCIAÇÃO

17.1 Encontra-se constituída a "ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS", denominada simplesmente ASSOCIAÇÃO, cujo estatuto social acha-se registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídica, cujo quadro associativo é composto pelos titulares de direitos sobre os lotes residenciais, situados dentro do perímetro de fechamento do loteamento, desde que tal fechamento seja regularmente autorizado pelo poder público, e dos futuros titulares de direitos sobre os referidos lotes, todos considerados associados beneficiários de acordo com o referido estatuto, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) COMPRADOR(ES).

17.2 A ASSOCIAÇÃO tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras do loteamento e demais serviços de conservação do empreendimento, a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança, a manutenção das áreas verdes públicas e o serviço de coleta de lixo dentro do módulo residencial.

17.3 Uma vez concluídas todas as obras de infraestrutura do empreendimento, o(s) COMPRADOR(ES) serão responsáveis pela manutenção e conservação do mesmo.

17.4 O(s) COMPRADOR(ES) estão cientes e de acordo com o pagamento de taxas ordinárias e extraordinárias em favor da ASSOCIAÇÃO, para manutenção e conservação do empreendimento, comprometendo-se com seu pagamento, em contrapartida dos serviços que lhe serão prestados. O valor das taxas associativas será estabelecido em Assembleia, conforme votação de todos os Associados (proprietários e/ou compromissários compradores dos lotes residenciais do empreendimento).

17.5 O(s) COMPRADOR(ES) estão cientes e de acordo que o rateio de taxas associativas terá início quando necessários os primeiros serviços de manutenção e conservação do empreendimento, tais como segurança, controle de acesso, limpeza e conservação do paisagismo e demais áreas verdes, conforme for estabelecido em Assembleia. O início de tais serviços deverá ocorrer assim que concluídas as obras de infraestrutura do empreendimento (ou mesmo quando estas estiverem em fase final de conclusão) e mesmo antes da conclusão das obras complementares relacionadas no item 10.2, acima.

17.6 O início de cobrança das taxas associativas não tem qualquer vínculo com o aceite das obras de infraestrutura pela Prefeitura Municipal, uma vez que as taxas associativas têm por finalidade suprirem os custos e despesas de manutenção e

43

conservação do empreendimento, pelos próprios moradores, conforme votação em Assembleia.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

18.1. As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste instrumento, bem como declaram que não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento.

18.2. A presente venda e compra com parcelamento de preço e alienação fiduciária é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo as partes dela se arrepender.

18.3. A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, prevalecendo ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

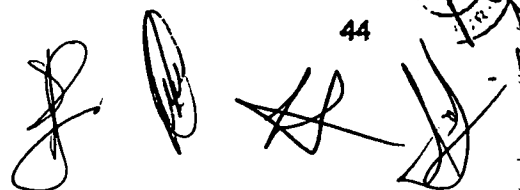
18.3.1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em plena vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

18.4. As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das partes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

18.5. O(s) COMPRADOR(ES) responde(m) por todas despesas decorrentes da presente compra e venda e do parcelamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, bem como as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Notas e do Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

18.6. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.

44



18.7. O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) a providenciar o registro deste instrumento, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir desta data. Decorrido o prazo ora estabelecido e não sendo realizado o registro pelo(s) COMPRADOR(ES), a VENDEDORA ou a INTERVENIENTE poderão tomar tal providência, cabendo ao(s) COMPRADOR(ES) o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente.

18.8. Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro deste instrumento que reconhecem que só se dará se observados todos os princípios nela contidos. Fica também estabelecido que o presente instrumento foi firmado pelo(s) COMPRADOR(ES), pela VENDEDORA e pela INTERVENIENTE de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do objeto do presente instrumento.

18.9. O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo, pois, as partes se arrependerem, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

18.10. O(s) COMPRADOR(RES) nomeia(m) e constitui(em) as CREDORAS, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, com poderes específicos para, em conjunto ou isoladamente, representá-lo(a,s) perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Cartórios de Registro de Imóveis e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, requerendo, ao Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao Memorial do Loteamento, inclusive no que se refere a dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns e vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, desde que não afetem a localização, as dimensões e características do Lote.

18.11. A VENDEDORA apresenta Certidão Negativa de Débitos do INSS e Certidão Negativa de Débitos Conjunta da Secretaria da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, autorizadas da presente alienação.

18.12. O(s) COMPRADOR(ES) declaram-se cientes e concordes de que fica facultado à VENDEDORA e à INTERVENIENTE utilizarem o imóvel que poderá ser construído, por esta, como suporte para comercialização de lotes e stand de vendas, por tanto tempo quanto necessário for, enquanto não estiver comercializado 90% (noventa por cento) dos lotes de todo o loteamento.

18.13. Para fins de registro do presente instrumento junto à Serventia Imobiliária competente, ficam dispensadas pelas partes a apresentação das certidões forenses e dos distribuidores judiciais, bem como a certidão negativa de impostos e taxas que recaem sobre o imóvel.

45





18.14. Fica eleito o foro da situação do imóvel para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de um só teor e forma, redigido em fonte "Arial", tamanho 12, juntamente com duas testemunhas.

Santana de Parnaíba (SP), 13 de Dezembro de 2013.

VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:



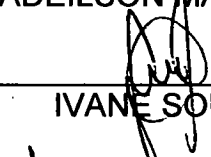



NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.




COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):



ADEILSON MARTINS DE SOUZA



IVANE SOUZA MARTINS


INTERVENIENTE E CREDORA FIDUCIÁRIA:


Paula Schiavini
RG: 24.413.679-8
CPF: 154.201.578-29


Rebeca Rocha Raucci
RG: 19.383.938-6 SSP/SP
CPF/MF: 275.262.098-59

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Testemunhas:


Nome: Fabiana Maracaipe de Sousa
RG: 35.204.035-X


Nome: Vanessa Aparecida da Silva
RG: 34.085.720-1 SSP/SP
CPF: 225.458.368-93

Esta é a 46ª e última página do "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" referente à lotes integrantes do Loteamento Altavis Aldeia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES e Tribunal de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2022 às 10:15, sob o número WSPB22700582306. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informado o número de protocolo e código de rastreio.

Oficial de Tabelião fls. 203
DOCUMENTOS E
Carlos Frederico
Alameda Araçuaia, 101

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 20º SUBDISTRITO - JARDIM AMÉRICA
Oficial: Liam Varella Mimari
Rua Henrique Schaumann, 518 - 1º e 2º andares - Pinheiros - (11) 3081-9388

Reconheço, por semelhança, as firmas de: (1) PAULA REGINA SMITH SCHIATTINI, (1) REBECA RODRIGUES RAUCCI, (1) FÁBICA PARAFITE DE SOUZA e (1) VANIESE APARECIDA DA SILVA, em documento no valor econômico a qual confere com o valor depositado nesta serventia.
São Paulo, 14 de novembro de 2014.

REGISTRO CIVIL DO JARDIM AMÉRICA
Rua Henrique Schaumann, 518 - São Paulo - SP
CEP 05413-010 - Tel: (11) 3081-9388
SERGIO RICARDO PEREIRA
ESCREVENTE AUTORIZADO

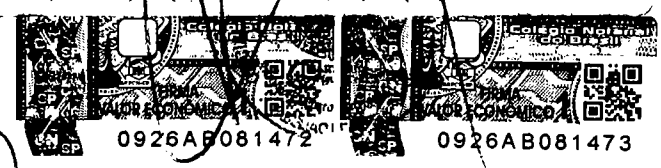
1066AA44710
1066AA44711
1066AA44712



CARTÓRIO OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
TABELIÃO DE NOTAS DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP
Antonio Augusto Rodrigues Cruz
Oficial / Tabelião

RECONHEÇO, por semelhança, a(s) firma(s) de: ADEILSON MARTINS DE SOUZA (183873), IVANE SOUZA MARTINS (183874). Dou fé.
Santana do Parnaíba-SP, 19/12/2013. Em test. da verdade.
SANDRA APARECIDA DA SILVA CARMO - ESCRIVENTE
Seq.: 4957495050484951494949484851 Unit: 4,50 Total: R\$13,00
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A081472
0926A081473



CARTÓRIO OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
TABELIÃO DE NOTAS DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP
Antonio Augusto Rodrigues Cruz
Oficial / Tabelião

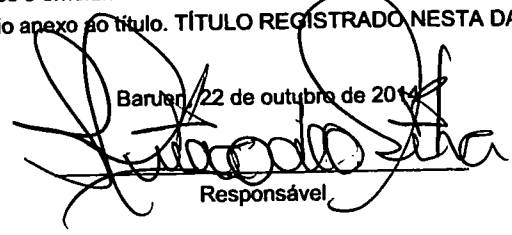
RECONHEÇO, por semelhança, a(s) firma(s) de: CRESTO ANTONIO PONTES MORENO (B) (148016), ANTONIO AUGUSTO BORGES (C) (182241). Dou fé.
Santana do Parnaíba-SP, 11/03/2014. Em test. da verdade.
ALEX SIQUEIRA DE OLIVEIRA - ESCRIVENTE
Seq.: 4949485150484951494949484851 Unit: 6,80 Total: R\$13,60
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A108510
0926A108517



OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Documento protocolado e microfilmado sob o n.º 379902, Rolo 006579, com os atos e emolumentos no valor TOTAL de R\$ 3381,36, especificados no talonário anexo ao título. TÍTULO REGISTRADO NESTA DATA.

Barueri, 22 de outubro de 2014

Responsável

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2022 às 10:15, sob o número WSPB22700882306. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código IZSBV8UY.

**30**
horas**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento**
Títulos Outros Bancos

Identificação no extrato: SISPAG FORNECEDORES

Dados da conta debitada:Nome: CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO
Agência: 0196 Conta: 02551 - 4

Dados do pagamento:

Nome do favorecido: PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAN

Código de barras: 03399 48739 01700 000027 91035 701027 8 60850000517519

Valor do documento: R\$ 5.175,19

Valor de juros/multa: R\$ 0,00

Valor de desconto/abatimento: R\$ 0,00

Valor do pagamento: R\$ 5.175,19

Data de vencimento: 05/06/2014

Informações fornecidas
pelo pagador:

Operação efetuada em 05/06/2014 às 00:00:00 via Sispag, CTRL 222714837000346.

- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

Autenticação:

883835F513C23C31E3CFD937A5C4891A36D8328A

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA
PARNAIBA/SP**

Processo nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, já qualificada nos autos da ação que promove em face de **LOTE 1 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação de **CIPASA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar **MANIFESTAÇÃO quanto a IMPUGNAÇÃO A PENHORA** inserta às **fls. 151/155**, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos.

As executadas asseveram em apertada síntese que o lotes 18 da quadra 12, foi vendido a terceiros de boa-fé, que não tem qualquer relação com objeto discutido na presente demanda.

Prossegue narrando que o lote não pode ser penhorado, podendo inclusive, ser objeto de embargos de terceiro.

Aduz ainda que o patrimônio não abarca seu patrimônio muito embora conste da certidão de matrícula que o bem em questão seja de sua propriedade.

Ao final, pugna pela procedência da impugnação e ou alternativamente intimação dos terceiros para que se manifeste sobre a penhora.

Tem-se aqui uma breve síntese da impugnação apresentada.

Ora, nobre Magistrado, a presente impugnação é nitidamente infringente e se baseia em premissa equivocada.

Pois bem, os exequentes obtiveram a informação de que o imóvel descrito na matrícula 172.000, constituído pelo lote 18 da quadra 12, foi de fato adquirido por, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, por meio de instrumento particular de compra e venda de imóvel e alienação fiduciária em garantia conforme documentos de fls, 156/205.

No entanto, sabe-se que o mesmo foi objeto de uma ação judicial de **rescisão de contrato** cumulada com pedido liminar em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, autos sob o número 1024999-98.2017.8.26.0100, **JÁ TRANSITADA EM JULGADO** (Doc.1), agora em fase de Cumprimento de Sentença de nº 0013638-33.2019.8.26.0100.

Com bem se observa, Sr. **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, não mais mantém relação contratual com as executadas, cabendo naquele processo somente analisar o montante que deverá ser restituído a ele em decorrência da rescisão, possibilitando as executadas, já em sede de liminar, a exercer de maneira ampla os poderes da propriedade.

Ressalta-se a inexistência de prejuízos à terceiros de boa-fé, visto que as executadas são de fato, as verdadeiras proprietárias do imóvel objeto da penhora, e tem ciência inequívoca de que o imóvel é de sua propriedade, trazendo informações descabidas, inverídicas, causando prejuízos no andamento processual, se já não bastasse o grande volume de processos em andamento nesta serventia, em total desrespeito aos servidores do judiciário, como também, causando prejuízos ao exequente, com o único intuito de furtar-se ao pagamento.

Portanto, pelo histórico das Executadas, devidamente comprovado nos autos, **HÁ RISCO** de danos irreparáveis ou de difícil reparação ao Exequente, **bem como há risco de não haver resultado útil do processo, devendo ser tomadas medidas eficazes a fim de dar efetividade à execução.**

Assim, sem mais delongas, esses questionamentos são mais uma manobra jurídica com o intuito de induzir este juízo a erro e invalidar a penhora.

A parte exequente está sendo demasiadamente prejudicada pelo comportamento processual malicioso, razão pela qual há que ser imputada multa pelo ato nos artigos 80, inciso V e VI e VII cc artigo 81 do NCPC.

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;

II - alterar a verdade dos fatos;

III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;

IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

VI - provocar incidente manifestamente infundado;

VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.

Art. 81. De ofício ou a requerimento, o juiz condenará o litigante de má-fé a pagar multa, que deverá ser superior a um por cento e inferior a dez por cento do valor corrigido da causa, a indenizar a parte contrária pelos prejuízos que esta sofreu e a arcar com os honorários advocatícios e com todas as despesas que efetuou.

De rigor Excelência, a decretação da litigância de má-fé, é medida que se impõe, pois as executadas abusam do direito ao opor através de seus advogados impugnação manifestamente infundada, incidindo nas hipóteses dos artigos 80 e 81 do Novo Código de Processo Civil.

Neste sentido, aplica-se analogamente pacífico entendimento pretoriano:

“Constitui pressuposto objetivo de admissibilidade de qualquer recurso a motivação, cumprindo ao recorrente não apenas declinar as razões de seu inconformismo, mas atacar precisamente os fundamentos que embasaram a

decisão recorrida (CPC, art. 514, II)” (STJ Corte Especial AgRg. na SL n.106/PB Rel. Min. Edson Vidigal julgado em 29.06.2005, DJ 26.09.2005 p. 158);

A necessidade da sanção, se justifica e atende o reclamo dos órgãos julgadores pátrios, assoberbados por inúmeros recursos e demandas infundadas.

Devem portanto serem condenadas à pena da litigância de má-fé aquele que interpôs recurso meramente protelatório (CPC 17 VII) (RJTJSP 114/165).

No mesmo sentido: RT 564/123; JTACivSP 106/354; BolAASP 1679/50. in Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, 11ª ed., São Paulo, RT, 2010, p. 229, nota 21 ao art. 17).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. RAZÕES DOS ANTERIORES EMBARGOS DISSOCIADAS DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO QUE JULGOU O AGRAVO REGIMENTAL. SÚMULA 284/STF. REITERAÇÃO DE EMBARGOS COM INTUITO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO. MAJORAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

Na dicção do art. 535 do CPC, os embargos de declaração somente são cabíveis quando o decisum recorrido apresentar se omissos, contraditórios ou obscuros, o que não ocorre na hipótese dos autos. As razões dos anteriores embargos de declaração, além de não indicarem nenhuma omissão, obscuridade ou contradição no acórdão então embargado, trouxeram alegações completamente dissociadas dos fundamentos do aresto então recorrido, circunstância que fez incidir o verbete da Súmula 284/STF. A reiteração de embargos de declaração protelatórios exige a elevação da multa anteriormente aplicada com fundamento no art. 538, parágrafo único, primeira parte, do CPC, ficando a

interposição de qualquer outro recurso condicionado ao recolhimento da referida quantia. Verificada a litigância de má-fé, imperiosa a aplicação da sanção elencada no artigo 18, § 2º, do CPC, a qual tem natureza reparatória, tendo por finalidade reparar os danos ocasionados à parte recorrida, eis que fica privada da efetiva prestação jurisdicional e da eventual indenização a que faz jus. Embargos de declaração não conhecidos, com majoração da multa aplicada com fundamento no art. 538, parágrafo único, do CPC.(EDcl nos EDcl no AgRg no Ag 1399242/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPESALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2011, DJe 15/08/2011)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. MATÉRIA EXAUSTIVAMENTE ANALISADA. IMPROPRIEDADE DA VIA ELEITA.. Descabe, em sede de embargos de declaração, a rediscussão de matéria meritória, exaustivamente analisada pelo acórdão embargado 2. Embargos que pretendem, a toda evidência, conduzir o julgador a erro. Litigância de má-fé configurada. 3. Embargos de declaração rejeitados com aplicação de multa e indenização por litigância de má-fé.(EDcl no REsp 617.077/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/05/2011, DJe 16/05/2011)

Diante de todo o exposto, as impugnantes não conseguindo encontrar meios de demonstrar a sua insatisfação com a penhora do imóvel, lançam a manifesta **MANOBRA JURÍDICA DESLEAL, ALTERANDO assim a VERDADE DOS FATOS.**

Desta maneira, vislumbramos que a presente impugnação, não possui nenhum fundamento capaz de modificar a decisão, ao contrário, conduz a uma sequência de pensamentos e idéias completamente desnorteadas, sem nexos em suas teses.

Assim, não existe nenhuma razão fática e lógica que possam sustentar os argumentos, a mesma deve ser condenada por litigância de má-fé.

DOS PEDIDOS

Em razão do exposto, requer:

- 1) Seja rejeitada a impugnação à penhora, condenando as executadas ao pagamento de multa de 1% sobre o valor atualizado do débito, em razão da litigância de má-fé;
- 2) Seja deferida a penhora do imóvel constante na matrícula nº 172.000, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Termos em que,
pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 03 de agosto de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP 219.006

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

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

1. Trata-se de impugnação à penhora sobre o lote 18 da quadra 12 registrado na matrícula nº 172.000 do CRI de Barueri/SP sob o argumento de que o imóvel foi vendido a ADEILSON MARTINS DE SOUZA em 13 de dezembro de 2013 conforme contrato de compromisso de compra e venda.

A parte contrária se manifestou pela rejeição da impugnação e pela condenação em litigância de má fé.

É o breve relatório.

Há provas de que realmente houve a celebração do contrato de compra e venda do imóvel figurando como compromissário comprador ADEILSON MARTINS DE SOUZA.

Por outro lado, à vista dos autos nº 1024999-98.2017.8.26.0100 que tramitou na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foi julgado parcialmente procedente o pedido formulado pelo compromissário comprador para rescindir o contrato celebrado entre as partes, com trânsito em julgado em 28 de abril de 2021.

Logo, não há qualquer impedimento à penhora incidente sobre referido lote.

Quanto a litigância de má fé entendo não caracterizada, considerando que os executados enfrentam diversos processos da mesma natureza nos quais foi declarada a rescisão dos contratos celebrados, motivo pelo qual não há indícios de eventual dolo.

Ante ao exposto, **REJEITO** a impugnação apresentada.

2. Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 172.000 e nº 171.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 142/147 e 148/155), em nome dos executados.

Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema “Penhora Online” da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Prazo: 15 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 28 de setembro de 2022.

**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 0788/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Trata-se de impugnação à penhora sobre o lote 18 da quadra 12 registrado na matrícula nº 172.000 do CRI de Barueri/SP sob o argumento de que o imóvel foi vendido a ADEILSON MARTINS DE SOUZA em 13 de dezembro de 2013 conforme contrato de compromisso de compra e venda. A parte contrária se manifestou pela rejeição da impugnação e pela condenação em litigância de má fé. É o breve relatório. Há provas de que realmente houve a celebração do contrato de compra e venda do imóvel figurando como compromissário comprador ADEILSON MARTINS DE SOUZA. Por outro lado, à vista dos autos nº 1024999-98.2017.8.26.0100 que tramitou na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foi julgado parcialmente procedente o pedido formulado pelo compromissário comprador para rescindir o contrato celebrado entre as partes, com trânsito em julgado em 28 de abril de 2021. Logo, não há qualquer impedimento à penhora incidente sobre referido lote. Quanto a litigância de má fé entendo não caracterizada, considerando que os executados enfrentam diversos processos da mesma natureza nos quais foi declarada a rescisão dos contratos celebrados, motivo pelo qual não há indícios de eventual dolo. Ante ao exposto, REJEITO a impugnação apresentada. 2. Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 172.000 e nº 171.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 142/147 e 148/155), em nome dos executados. Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema Penhora Online da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Santana de Parnaíba, 29 de setembro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

Cumprimento de Sentença nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

ANTONIO SERGIO LIMENE e OUTRA, já devidamente qualificados nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, vem, por intermédio de seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Atendendo a decisão de fls. 212/213, requerer:

- 1) A juntada do protocolo efetuado junto a Fazenda Pública do município de Santana de Parnaíba/SP, para que informe nos autos eventuais débitos tributários (Doc.1).
- 2) A juntada do protocolo efetuado na administração do condomínio para que informem nos autos eventuais débitos condominiais ou associativos (Doc.2).
- 3) Por fim, informar como determinado, o e-mail para o envio do boleto bancário para a efetivação da “Penhora Online” da ARISP ferdavid@terra.com.br, **nas matrículas 171.911 e 172.000, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.**

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 29 de setembro de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP 219.006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

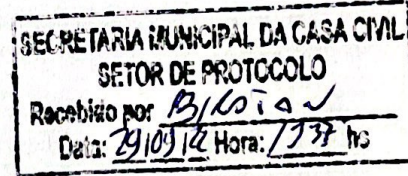
Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: 0003398-85.2021.8.26.0529
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material
 Exequente: Antonio Sergio Limone e outro
 Executado: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rossana Luiza Mazzone de Faria



Vistos.

1. Trata-se de impugnação à penhora sobre o lote 18 da quadra 12 registrado na matrícula nº 172.000 do CRI de Barueri/SP sob o argumento de que o imóvel foi vendido a ADEILSON MARTINS DE SOUZA em 13 de dezembro de 2013 conforme contrato de compromisso de compra e venda.

A parte contrária se manifestou pela rejeição da impugnação e pela condenação em litigância de má fé.

É o breve relatório.

Há provas de que realmente houve a celebração do contrato de compra e venda do imóvel figurando como compromissário comprador ADEILSON MARTINS DE SOUZA.

Por outro lado, à vista dos autos nº 1024999-98.2017.8.26.0100 que tramitou na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foi julgado parcialmente procedente o pedido formulado pelo compromissário comprador para rescindir o contrato celebrado entre as partes, com trânsito em julgado em 28 de abril de 2021.

Logo, não há qualquer impedimento à penhora incidente sobre referido lote.

Quanto a litigância de má fé entendo não caracterizada, considerando que os executados enfrentam diversos processos da mesma natureza nos quais foi declarada a rescisão dos contratos celebrados, motivo pelo qual não há indícios de eventual dolo.

Ante ao exposto, REJEITO a impugnação apresentada.

2. Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 172.000 e nº 171.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 142/147 e 148/155), em nome dos executados.

Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema "Penhora Online" da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529 - p. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSSANA LUIZA MAZZONI DE FARIA, liberado nos autos em 29/09/2022 às 17:33.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 11A1A482.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/09/2022 às 17:29, sob o número WSPB22700734432
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código TVB4RhAo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

fls. 214
fls. 219

pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

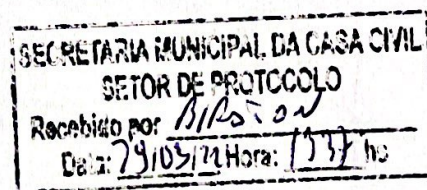
Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.



Prazo: 15 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 28 de setembro de 2022.

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

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529 - p. 2

Success

Campos obrigatórios

O protocolo foi gravado com sucesso!

Informe ao solicitante o seguinte nº de protocolo, que será utilizado para acompanhamento do mesmo:

Dados do solicitante 61563/2022 - 1

Tipo de pessoa Física

CPF(*) 073.150.428-30

Nome(*) LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DA

Sexo(*) Masculino

RG(*) 140718270

Email(*) fernando@davidadvogados.com.br

Dt. Nascimento(*) 08/07/1964

Nome do mãe(*) MARIA EMILIA FRANQUEIRA DAVID

Telefone(*) (11) 99996-7707

Endereço

CEP(*)	Logradouro(*)	Número(*)	Complemento
06519-4	ALAMEDA DAS VIOLETAS	262	Digite o
Bairro(*)	Município(*)	UF(*)	
MORADA DAS FLORES (ALDEIA C	SANTANA DE PARNAÍBA	SP	

Solicitação

Assunto(*) Documentos Diversos

Detalhe do assunto(*) Cópia de planta

Descrição(*) SOLICITO A CIENTIFICAÇÃO DO PROCESSO DIGITAL Nº0003398-85.2021.8.26.0529 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO DE DANO MORAL

Ponto de referência Digite o seu ponto de referência

Documentos

Dica Para a continuidade da solicitação será necessário anexar, impreterivelmente, um documento (com foto) do solicitante.

Dica Se a Solicitação for referente à Empresa e o requerimento for preenchido com os dados de terceiros e/ou Pessoa Física, informar qual é a empresa alvo da solicitação (e anexar no mínimo um documento comprobatório, tais como: Contrato Social, Deca CNPJ e etc).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjssp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: 0003398-85.2021.8.26.0529
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material
 Exequente: Antonio Sergio Limone e outro
 Executado: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rossana Luiza Mazzoni de Faria

Vistos.

1. Trata-se de impugnação à penhora sobre o lote 18 da quadra 12 registrado na matrícula nº 172.000 do CRI de Barueri/SP sob o argumento de que o imóvel foi vendido a ADEILSON MARTINS DE SOUZA em 13 de dezembro de 2013 conforme contrato de compromisso de compra e venda.

A parte contrária se manifestou pela rejeição da impugnação e pela condenação em litigância de má fé.

É o breve relatório.

Há provas de que realmente houve a celebração do contrato de compra e venda do imóvel figurando como compromissário comprador ADEILSON MARTINS DE SOUZA.

Por outro lado, à vista dos autos nº 1024999-98.2017.8.26.0100 que tramitou na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foi julgado parcialmente procedente o pedido formulado pelo compromissário comprador para rescindir o contrato celebrado entre as partes, com trânsito em julgado em 28 de abril de 2021.

Logo, não há qualquer impedimento à penhora incidente sobre referido lote.

Quanto a litigância de má fé entendo não caracterizada, considerando que os executados enfrentam diversos processos da mesma natureza nos quais foi declarada a rescisão dos contratos celebrados, motivo pelo qual não há indícios de eventual dolo.

Ante ao exposto, REJEITO a impugnação apresentada.

2. Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 172.000 e nº 171.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 142/147 e 148/155), em nome dos executados.

Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema “Penhora Online” da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para

Recebemos em: 29/09/22
 Dagmar Pacheco
 Associação Residencial Serra do Sol
 Altavis Aldeia

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Prazo: 15 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 28 de setembro de 2022.

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

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529 - p. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSSANA LUIZA MAZZONI DE FARIA, liberado nos autos em 28/09/2022 às 17:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 11A1A482.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/09/2022 às 17:29, sob o número WSPB22700734432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 52WAg9zwz.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0788/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/09/2022. Considera-se a data de publicação em 03/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Trata-se de impugnação à penhora sobre o lote 18 da quadra 12 registrado na matrícula nº 172.000 do CRI de Barueri/SP sob o argumento de que o imóvel foi vendido a ADEILSON MARTINS DE SOUZA em 13 de dezembro de 2013 conforme contrato de compromisso de compra e venda. A parte contrária se manifestou pela rejeição da impugnação e pela condenação em litigância de má fé. É o breve relatório. Há provas de que realmente houve a celebração do contrato de compra e venda do imóvel figurando como compromissário comprador ADEILSON MARTINS DE SOUZA. Por outro lado, à vista dos autos nº 1024999-98.2017.8.26.0100 que tramitou na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foi julgado parcialmente procedente o pedido formulado pelo compromissário comprador para rescindir o contrato celebrado entre as partes, com trânsito em julgado em 28 de abril de 2021. Logo, não há qualquer impedimento à penhora incidente sobre referido lote. Quanto a litigância de má fé entendo não caracterizada, considerando que os executados enfrentam diversos processos da mesma natureza nos quais foi declarada a rescisão dos contratos celebrados, motivo pelo qual não há indícios de eventual dolo. Ante ao exposto, REJEITO a impugnação apresentada. 2. Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 172.000 e nº 171.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 142/147 e 148/155), em nome dos executados. Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema Penhora Online da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Santana de Parnaíba, 30 de setembro de 2022.

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	04/10/2022
Solicitante:	PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE
Nº do Processo:	0003398-85.2021.8.26.0529
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000438047	Barueri - 01º Cartório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios 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 seguinte ato ordinatório:

Fls. 225/228: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000438047, fl. 225).

O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 217.

Registre-se que a utilização do sistema on-line **não exige o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação** (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas.

Prazo 30 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 04 de outubro de 2022. Eu, Priscila de Fátima Camargo Trindade, Escrevente Técnico Judiciário.



Restrições
Veículos At

Seja bem vindo,

PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE
09:51

TJSP

04/10/2022 • 14h 53' 41" •

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar
somente
veículos
sem
restrição
RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.4.c

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE, liberado nos autos em 04/10/2022 às 16:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código af27lfFM.



Restrições
Veículos At

Seja bem vindo,

PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE
09:21

TJSP

04/10/2022 • 14h 53' 41" •

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar
somente
veículos
sem
restrição
RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.4.c

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE, liberado nos autos em 04/10/2022 às 16:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código af27lfFM.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL
 Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP
 06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:
 parnaiba1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Fls. 230/231: Ciência da pesquisa RENAJUD realizada.

Pesquisa INFOJUD:

Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 1.263 das NSCGJ, com redação dada pelo Provimento nº 21/2018, procedi à pesquisa junto ao INFOJUD para obtenção da declaração de Imposto de Renda da executada. Tendo em vista que se trata de arquivo com grande número de folhas, foi gerado um link para consulta (certidão sigilosa), que ficará disponível para consulta pela parte ativa, pelo **prazo de 30 (trinta) dias**. Decorrido o prazo, o link será inutilizado.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 04 de outubro de 2022. Priscila de Fátima Camargo Trindade, Escrevente Técnico Judiciário.

**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 0806/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 225/228: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000438047, fl. 225). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 217. Registre-se que a utilização do sistema on-lin não exige o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias."

Santana de Parnaíba, 5 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0806/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 230/231: Ciência da pesquisa RENAJUD realizada. Pesquisa INFOJUD: Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 1.263 das NSCGJ, com redação dada pelo Provimento nº 21/2018, procedi à pesquisa junto ao INFOJUD para obtenção da declaração de Imposto de Renda da executada. Tendo em vista que se trata de arquivo com grande número de folhas, foi gerado um link para consulta (certidão sigilosa), que ficará disponível para consulta pela parte ativa, pelo prazo de 30 (trinta) dias. Decorrido o prazo, o link será inutilizado."

Santana de Parnaiba, 5 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0806/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/10/2022. Considera-se a data de publicação em 07/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Fls. 225/228: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000438047, fl. 225). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 217. Registre-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o site: <https://penhoraonline.org.br>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias."

Santana de Parnaíba, 6 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0806/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/10/2022. Considera-se a data de publicação em 07/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Fls. 230/231: Ciência da pesquisa RENAJUD realizada. Pesquisa INFOJUD: Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 1.263 das NSCGJ, com redação dada pelo Provimento nº 21/2018, procedi à pesquisa junto ao INFOJUD para obtenção da declaração de Imposto de Renda da executada. Tendo em vista que se trata de arquivo com grande número de folhas, foi gerado um link para consulta (certidão sigilosa), que ficará disponível para consulta pela parte ativa, pelo prazo de 30 (trinta) dias. Decorrido o prazo, o link será inutilizado."

Santana de Parnaíba, 6 de outubro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), associação civil sem fins econômicos, com sede à Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, n.º 5.800, Lote 02, Quadra 01, Santana de Parnaíba, São Paulo, CEP: 06517-520, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.531.579/0001-47, e-mail adm@altavisaldeia.com.br, na qualidade de terceira interessada, neste ato devidamente representada em conformidade com o seu Estatuto Social, por suas advogadas que esta subscrevem, constituídas na forma do anexo instrumento de mandato, nos autos do processo que contende **ANTONIO SERGIO LIMONE E OUTRA** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, se manifestar conforme segue:

A peticionária tomou ciência da penhora dos lotes localizados no empreendimento imobiliário por ela administrado, conhecido como “Residencial Altavis Aldeia”, no município de Santana de Parnaíba/SP, objeto das matrículas nº 171.911 e

172.000. Entretanto, possui perante a associação débitos de natureza condominial (taxa de manutenção, vigilância e segurança) *propter rem*.

Recai sobre o **Quadra 009, Lote 002, Matrícula nº 171.911** o **débito de R\$ 9.921,11** (nove mil novecentos e vinte e um reais e onze centavos), referente as taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de **junho/21 a maio/22, julho, setembro e outubro/22**, e o **Quadra 012, Lote 018, Matrícula nº 172.000** o **débito de R\$ 11.238,31** (onze mil duzentos e trinta e oito reais e trinta e um centavos), referente as taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de **junho/21 a outubro/22** (Vide planilha anexa).

Diante disso, pugna a peticionária que conste a dívida do lote no futuro edital de leilão ou sejam os futuros interessados cientificados dos débitos, para a reserva do Residencial.

Por fim, requer a juntada dos atos constitutivos: Estatuto Social e Ata de Eleição da atual diretoria e Instrumento de Mandato.

Termos em que,
p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 18 de outubro de 2022.

ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO

OAB/SP 216.595

(assinado eletronicamente)

TATIANA DE ARAUJO BERNARDO

OAB/SP 273.912

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA fls. 239
DA COMARCA DE BARUERI - SP

Alameda Araguaia, 190 – Alphaville – Barueri/SP – CEP: 06455-000

Site: <http://www.cartoriodebarueri.com.br>

CNPJ: 05.641.292/0001-65

Oficial: Carlos Frederico Coelho Nogueira

**CERTIDÃO DE REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**


SELO DIGITAL

CERTIFICO que o documento em papel composto de **285** páginas foi prenotado sob nº **142.053** em **10/06/2021** e registrado no Livro A em microfilme sob o nº **245.788** em **01/07/2021**.

Anotado à margem do registro nº **240594**

NATUREZA DO DOCUMENTO: ATA

Barueri, 01 de Julho de 2021.


SERGIO RICARDO BETTI
Escrevente Autorizado

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO REGISTRO ACIMA MENCIONADO.

Oficial	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Trib. Just.
1.614,09	459,50	313,08	86,12	111,97
Min. Público	Município	Condução	Outras Despesas	TOTAL
77,54	31,62	0,00		2.693,92

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205764PJSI000339529SI210



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
CNPJ nº 19.531.579/0001-47

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
Realizada em 31 de maio de 2021

DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 de maio de 2021, às 17:30 horas, na sede da **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL**, comercialmente denominada como **ALTAVIS ALDEIA DA SERRA**, situada na Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Lote 02, Quadra 01, Bairro Sítio do Morro, Cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, CEP CEP:06517-520 ("**Associação**").

CONVOCAÇÃO: Foi convocada essa Assembleia Geral Extraordinária da Associação, por meio de edital de convocação datado de 13 de maio de 2021, às 17h00 (dezessete) horas, em primeira chamada, e na mesma data às 17h30 (dezessete horas e trinta minutos), em segunda chamada, publicado no Jornal de Imprensa Regional em 13 de maio de 2021, anexo à presente ata (**Anexo I**).

A respectiva convocação foi realizada pelo Sr. **Daniel Prudêncio de Mendonça** o qual exerce o cargo de Conselheiro do **Conselho de Deliberativo**, substituto do Presidente do Conselho Deliberativo nos termos do art. 16º do **Estatuto Social**, sendo, portanto, competente para realizar a respectiva convocação.

PRESENÇA: Nesta data e local reuniram-se os Associados conforme lista de presença anexa à presente ata (**Anexo II**), razão pela qual a presente Assembleia encontra-se devidamente instalada.

MESA: Candidatou-se para presidir a mesa o associado Sr. **Gustavo Ferretti dos Santos**, regularmente eleito pela assembleia, que convidou a mim, **Rogério Rinaldi Riquelme**, para secretariá-lo, o que foi aprovado pelos presentes.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Entrega do Laudo Técnico relativo à conclusão das obras das áreas comuns do Loteamento Serra do Sol (ii) Indicação, nomeação e eleição dos membros do Conselho Deliberativo; (iii); Aprovação da previsão orçamentária inicial; (iv) Apresentação da Administradora da Associação; e (v) Outros assuntos de interesse dos associados e proprietários.

DELIBERAÇÃO: Composta assim a mesa, aberta a sessão e legalmente declarada instalada a reunião, os presentes iniciaram a deliberação das matérias indicadas na ordem do dia, sendo aprovado pela maioria simples dos presentes, conforme a seguir:

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE
2021
Página 1 de 5

O presidente da assembleia e os demais associados presentes verificaram que constou erro material no edital de convocação, porém sanável, de que a presente ata se tratava somente de "Assembleia Geral Extraordinária", sendo que o correto seria "Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária", em razão das matérias a serem deliberadas. Dessa forma, deliberam por unanimidade pela retificação naquele ato, visto que não há nenhum prejuízo, apenas para adequar as matérias previstas no Estatuto Social, passando assim a constar que se serão instaladas a Assembleia Geral Ordinária e, e em ato contínuo, a Assembleia Geral Extraordinária, ambas com a mesma composição da mesa. Assim, será aberta inicialmente a AGO para tratar do item i, da ordem do dia, para a regular eleição dos membros do conselho deliberativo, e na sequência, instalar-se à AGE para deliberar acerca dos demais itens da ordem do dia, quais sejam, os itens i, iii, iv e v, conforme o edital de convocação. Cumprindo-se, assim, as devidas formalidades.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Nos termos dos Parágrafos 4º e 5º, do artigo 24, do **Estatuto Social**, o Conselho Deliberativo será eleito a partir do segundo mandato em Assembleia Geral Ordinária. Dessa forma, após candidatura e iniciada a votação, os associados elegem, por unanimidade, os seguintes membros para o Conselho Deliberativo:

(a) **FÁBIO JOSE ODON LOPES DE SOUZA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 17932523-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 144.271.758-05, residente e domiciliado na Alameda Regulus, nº 186, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06429-050, eleito para o cargo de **Presidente do Conselho Deliberativo**;

(b) **ROBERTO NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 13131001-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 064.569.158-56, residente e domiciliado na Estrada Município Sítio de Baixo, nº 27, Parque Fernão Dias, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06503-210, eleito para o cargo de **Vice-presidente do Conselho Deliberativo**;

(c) **NELSON SANCHEZ JUNIOR**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 13037511-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 130.458.968-48, residente e domiciliado na Rua Montes Pindo, nº 31, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, eleito para o cargo de como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.;

(d) **LUCIANA CRISTINA PEREIRA FERREIRA MICHEL**, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28279889-4 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 292 368.088-08, residente e domiciliada na Rua Montes Pindo, nº 166, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, eleita como **Conselheira do Conselho Deliberativo**.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE
2021
Página 2 de 5

REGISTRO EM	RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º	245788

(e) **JOÃO GILBERTO DE OLIVEIRA WICKERT**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 11583068-6 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 090.430.538-48, residente e domiciliado na Rua Monte Everest, nº 908, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-194, eleito como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.

(f) **RODRIGO CARLOS CHALUPPE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.605.312-1 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 280.441.688-77, residente e domiciliado na Rua Cordilheira dos Andes, nº 76 - Res. Serra do Sol - Quintas do Ingaí, na cidade Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-178, eleito como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.

(g) **SERGIO LUIZ VIANNI**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.925.661-7 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 049.430.948-21, residente e domiciliado na Praça Mario Batiston, nº 32, Centro, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06018-120, eleito como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.

(h) **SALETE MOMI VIANNI**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13389338-8 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 049.963.148-00, residente e domiciliado na Praça Mario Batiston, nº 32, Centro, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06018-120, eleito como **Conselheira do Conselho Deliberativo**.

(i) **FABIO BORGES DE FIGUEIREDO**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 18250311 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 134.819.478-28, residente e domiciliado na Rua Atlas, 150 - Santana de Parnaíba - SP- CEP: 06519-188, eleito como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.

O mandato do Conselho Deliberativo, ora eleito, terá vigência por 02 (dois) anos de acordo com artigo 24º, caput, do Estatuto Social, com início nesta data (31/05/2021) e término em 31/05/2023.

Os **Conselheiros** são empossados mediante a assinatura do respectivo Termo de Posse ora anexo ("**Anexo IV**")

Nada mais sendo acrescentado pelos presentes, encerra-se a Assembleia Geral Ordinária.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Instalada a sessão, deliberam os presentes por unanimidade em manter a mesa composição da mesa AGO encerrada, para a instalação da Assembleia Geral Extraordinária. Desta forma, dá início o presidente da assembleia, para cumprimento do item i, do Edital de Convocação.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE
2021
Página 3 de 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503 conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código tvWAbmUJ.

(a) Recebem o Laudo Técnico relativo à conclusão das obras das áreas comuns do Loteamento Serra do Sol ora anexo ("**Anexo III**"), o qual foi entregue para o Conselho Deliberativo ora eleito.

(b) Foram apresentadas a todos os associados presentes as seguintes opções orçamentárias de prestadores de serviços de administradora da **Associação**: (a) **AUXILIADORA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA.**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 1116, 3º andar, Centro, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90010-191, inscrita no CNPJ sob o nº 05.504.639/0001-28; e (b) **ETICON ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS**, situada a Rua General Fernando Vasconcelos Cavalcanti de Albuquerque, 80, sala 05ª, Granja Viana, na cidade de Cotia, Estado de São Paulo, CEP 06711-020, inscrita no CNPJ sob o nº 32.403.797/0001-64. Após análise, foi aprovado a contratação da **ETICON ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS**, acima qualificada ("**Administradora**"), em caráter de transição, pelo período de 90 (noventa) dias contados desta Assembleia, sendo que os Conselheiros do Conselho Deliberativo seguirão com as necessárias formalidades para a referida contratação.

(c) Devidamente apresentada aos associados presente, que por unanimidade aprovaram a previsão orçamentária inicial recomendada pela administradora escolhida contratada conforme item "b" acima, **nos próximos 90 dias**, no valor mensal de R\$ 388,21 (trezentos e oitenta e dois reais e vinte e um centavos) por lote; aprovação de parcela única de exoval no valor de R\$ 85,47 (oitenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), por lote; e a aprovação data de vencimento da primeira parcela no dia 21.06.2021, e as demais no dia 10 de cada mês.

(d) Outros assuntos de interesse dos associados:

d.1. Os associados presentes, aprovaram a realização da votação por meio eletrônico, através de um pager, entregue a todos ao assinarem a lista de presença.

d.2. A associada **CIPASA ALDEIA** e a Comissão de Moradores realizaram a vistoria das áreas comuns do Empreendimento no dia 24.05.2021, conforme instrumento anexo ("**Anexo V**"), momento em que foram listadas as inconformidades pelo Pré Comitê de Moradores e que serão analisadas pela Associada **CIPASA ALDEIA** para posterior deliberação a ser realizada na próxima assembleia a ser convocada pelo Conselho Deliberativo eleito nesta oportunidade.

d.3. Os associados presentes deliberam que a reunião para eleição da Diretoria Executiva deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos para a lavratura da presente ata, que redigida, foi apresentada aos presentes, aceita e aprovada, conforme lista de assinatura dos associados que acompanham essa ata ("**Anexo VI**").

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021

Página 4 de 5

fls. 244
SUBSTITUTO DO
Cartório
oficial

REGISTRO EM RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º 245788

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPRB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código tvWAblMJ.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 245788

Foram encerrados os trabalhos, sendo a presente Ata pelo Presidente da Mesa e Secretário, que providenciarão seu registro no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri-SP.

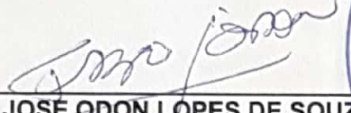
Santana de Parnaíba/SP, 31 de maio de 2021.

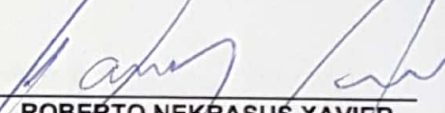
Mesa:

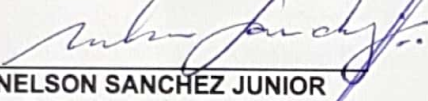

Gustavo Ferretti dos Santos

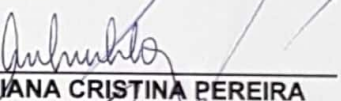

Rogério Rinaldi Riquelme

Membros do Conselho Deliberativo Eleitos:

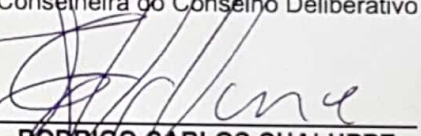

FÁBIO JOSÉ ODON LOPES DE SOUZA
Presidente do Conselho Deliberativo


ROBERTO NEKRASUS XAVIER
Vice-Presidente do Conselho Deliberativo

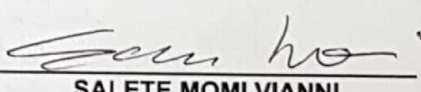

NELSON SANCHEZ JUNIOR
Conselheiro do Conselho Deliberativo

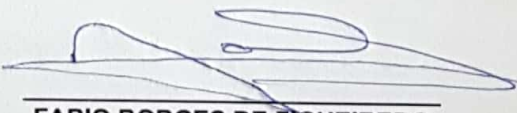

LUCIANA CRISTINA PEREIRA
FERREIRA MICHEL
Conselheira do Conselho Deliberativo


JOÃO GILBERTO DE OLIVEIRA
WICKERT
Conselheiro do Conselho Deliberativo


RODRIGO CARLOS CHALUPPE
Conselheiro do Conselho Deliberativo


SERGIO LUIZ VIANNI
Conselheiro do Conselho Deliberativo


SALETE MOMI VIANNI
Conselheira do Conselho Deliberativo


FABIO BORGES DE FIGUEIREDO
Conselheiro do Conselho Deliberativo

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. XANDÁ, 98 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-9461
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGOS

Reconheço, por semelhança, a firma de: GUSTAVO FERRETTI DOS SANTOS, em documento sem valor econômico, dou fé. São Paulo, 07 de maio de 2021.
Em Teste: da verdade.

CRISTIANO ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVÃO (Ord 1: Total R\$ 6,75)
Selo(s): 1 Ato: AA-442801



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021
Página 5 de 5

REGISTRO EM	RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º	245788

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP**

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4195-4274 CNPJ: 05.641.292/0001-65

Prenotado sob nº 142.053 em 10/06/2021 e registrado em microfilme sob o nº 245.788 em 01/07/2021. Anotado à margem do registro nº 240594

OFICIAL
Carlos Frederico Coelho Nogueira
SUBSTITUTO DO OFICIAL
José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS
Sérgio Ricardo Betti
Robson de Castro
David Carlos Morgado Balthazar

OFICIAL(R\$)	ESTADO(R\$)	S FAZ(R\$)	SINOREG(R\$)	JUSTIÇA(R\$)	MP(R\$)	ISS(R\$)	TOTAL(R\$)
1.614,09	459,50	313,08	86,12	111,97	77,54	31,62	2.893,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código tvWAbmU.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERV3P
MICROFILME N.º 245788

TERMO DE RETIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021

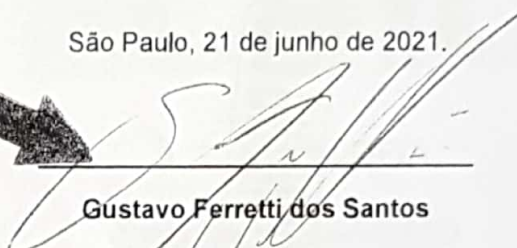
Ao Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP


Prezado Sr. Oficial,

Informo que na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Associação Residencial Serra do Sol realizada em 31 de maio de 2021 às 17:30 horas constou erro no número do CPF do Sr. NELSON SANCHEZ JUNIOR, eleito como Conselheiro do Conselho Deliberativo. Assim, onde se lê o CPF do Conselheiro "130.458.968-48", leia-se como "130.458.968-47", sendo este último o número correto do CPF do referido conselheiro.

Atenciosamente.

São Paulo, 21 de junho de 2021.


Gustavo Ferretti dos Santos
Presidente da Mesa


REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 440 SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANDAQUI, 98 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-5461
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGU
Reconheço, por semelhança, a firma de: GUSTAVO FERRETTI DOS SANTOS, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de junho de 2021.
Em Teste _____ da verdade.
CRISTIANO ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Ord 1: T.º 0.75)
Selo(s): 1 Ato: AA-0428822


FIRMA 1
S11091AA0428822

REGISTRO CIVIL P. NATURAIS
440 SUBDISTRITO - LIMÃO
MANDAQUI, 98 - F. 3858-5461
CARLOS ALBERTO GALLEGU - OF. DELEGADO
CÓPIA: AUTÊNTICA PRESENTE CÓPIA REPROGRÁFICA
RE CON. ORIGINAL O QUE DOU FÉ
30 JUN 2021
DA VERDADE
ALLEGU - OFICIAL DELEGADO
ALLEGU - ESCRIVENTE AUTORIZADO
DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
GALLEGU - ESCRIVENTE AUTORIZADO

EM BRANCO

**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL
SERRA DO SOL****ESTATUTO SOCIAL****CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS SOCIAIS.**

Art. 1º. - A "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL", sem fins lucrativos, é composta pelos Associados Fundadores e pelos Associados Beneficiários, sendo esses últimos os proprietários e/ou titulares de direito sobre os lotes residenciais situados no perímetro interno de fechamento do loteamento denominado "Loteamento Serra do Sol", comercialmente denominado "**ALTAVIS ALDEIA DA SERRA**", devidamente aprovado pelo GRAPROHAB por meio do Certificado nº 413 de 16 de Dezembro de 2008 e demais órgãos competentes, assim como pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, pelo Alvará nº 812/2012, em fase de registro na Matrícula nº 166.063, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP, neste Estado.

§ 1º. - A sede e escritório da Associação será instalada no Lote 02, da Quadra 01, localizado na Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, CEP: 06517-520, Santana de Parnaíba, no loteamento comercialmente denominado de "**ALTAVIS ALDEIA DA SERRA**", Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

§ 2º. - O clube e demais áreas de lazer serão instalados nos seguintes lotes: Rua Q, trecho 1 (área institucional 03), destinado à implantação do Clube Social e Cul de Sac da Rua C (área institucional 01A), destinado à implantação das Quadras Esportivas.

§ 3º. - O prazo de duração da presente Associação é indeterminado.

§ 4º. - Somente fazem parte desta associação, envolvendo os direitos e deveres como Associados Beneficiários, os proprietários e/ou titulares de direito sobre os lotes residenciais situados no perímetro interno de fechamento do loteamento.

Art. 2º. - A Associação tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus Associados, por si ou por terceiros que contratar, bem como a defesa e representação dos interesses dos mesmos perante os poderes públicos competentes e ainda, especificamente:

(a) obter perante a Prefeitura outorga de permissão de uso de áreas públicas com o fechamento do perímetro do empreendimento, controle de acesso, assunção de obrigações de manutenção das áreas públicas verdes, de lazer e sistema viário;

(b) a manutenção, conservação e melhoria de toda a infraestrutura do

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

REGISTRO EM
RCPJ - BARUERI/SP
222007

loteamento, existente ou que venha a ser implantada, mantendo "ad perpetuam" as placas identificadoras dos nomes e logotipos das empreendedoras do loteamento, bem como a manutenção, conservação e melhoria do Clube, dos equipamentos urbanos, esportivos e de lazer implantados em áreas públicas ou em lotes da própria Associação;

(c) zelar pelo cumprimento e fazer respeitar as normas restritivas quanto ao uso e aproveitamento dos lotes do loteamento, sejam elas de ordem legal ou contratual, inclusive receber os poderes delegados pela Loteadora do Empreendimento, conforme previsto no seu contrato padrão de venda e compra, promovendo a observância das referidas normas, agindo administrativa e judicialmente;

(d) apreciar previamente, para que sejam respeitadas as normas estatutárias e contratuais, os projetos de construção, modificação ou acréscimo nos lotes para que, em seguida, sejam aprovados conforme a legislação vigente pertinente ao assunto, acompanhando-os e assessorando-os tecnicamente, de modo a evitar-se impactos negativos na área;

(e) coadjuvar com os Poderes Públicos para a promoção de normas de segurança no loteamento, observadas as normas legais aplicáveis;

(f) promover face ao interesse fundamental dos Associados, a implantação de obras e serviços complementares de urbanização, de acordo com o ingresso das contribuições dos associados;

(g) promover, quando houver índice de ocupação suficiente e por decisão das Assembleias, a manutenção e ampliação de Clube, bem como promover a implantação de outros melhoramentos suplementares de recreação e serviços comunitários, tudo para benefício de seus Associados, passando, desde já, a se encarregar por sua manutenção;

(h) manutenção e conservação das redes de água e esgoto, incluindo os reservatórios de água e Elevatórias de Esgoto e/ou Estações de Tratamento de Esgoto – ETE, enquanto não houver a doação definitiva à concessionária local;

(i) as Associadas Fundadoras estabeleceram que a Rua Q, trecho 1 (área institucional 03) será destinada à implantação do Clube Social, bem como o Cul de Sac da Rua C (área institucional 01A) será destinado à implantação das Quadras Esportivas.

(j) As Associadas Fundadoras estabelecem que o Lote 1, Quadra 1 será destinada para a portaria do Empreendimento, bem como o Lote 2, Quadra 1 será destinada pra a sede da Associação dos Moradores, sendo que tal Associação receberá estes lotes em doação oportunamente, passando, desde já, a se encarregar por sua manutenção (inclusive o pagamento mensal do IPTU), além de comprometer-se em recebê-los em doação, sendo que os custos da escritura de doação, ITBI e respectivo registro ficarão sob responsabilidade exclusiva da Associação;

PRENOTADO
RCPJ-BARLIERI

REGISTRO EM RCPJ-BARLIERI/SP 22/08/2022

- (k) manter limpas e zelar de forma adequada pelas vias e logradouros públicos;
- (l) providenciar a coleta de lixo dentro do perímetro de fechamento do residencial, inclusive das residências, depositando em lixeira fora do empreendimento para coleta da Prefeitura e obedecendo o calendário de recolhimento da municipalidade;
- (m) providenciar e arcar com todos os ônus de manutenção dos equipamentos e serviços urbanos, dentro do módulo residencial (fechamento);
- (n) providenciar manutenção necessária na rede de iluminação pública dentro do perímetro de fechamento dos lotes residenciais; e
- (o) manter portaria e funcionários para controle de acesso na entrada e saída do módulo residencial (perímetro de fechamento).

Art. 3º. - Para a manutenção desta Associação, a mesma contará com recursos financeiros advindos do pagamento de taxas de contribuições de seus Associados, nos termos deste Estatuto, podendo para a realização de obras e serviços, a Associação contratar terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, para que executem e/ou supervisionem os trabalhos necessários, mediante remuneração que com eles ajustar.

CAPITULO II DO QUADRO SOCIAL

Art. 4º. - O quadro social da Associação será formado por pessoas físicas ou jurídicas, distribuídas nas seguintes categorias:

- (a) Associados Fundadores;
(b) Associados Beneficiários;

Art. 5º. - São denominados Associados Fundadores, pessoas físicas ou jurídicas que subscreveram a Ata de Constituição desta Associação.

Art. 6º. - São denominados Associados Beneficiários, ou simplesmente Associados, as pessoas físicas ou jurídicas, compradores, compromissários compradores, cessionários, promitentes cessionários e/ou titulares de direitos sobre lotes do empreendimento, as quais, desde a data de aquisição da respectiva unidade, por opção contratualmente exercida, serão consideradas associadas em todos os termos e condições deste Estatuto.

§ 1º. - Perderá a qualidade de Associado, aquele que alienar seu lote ou unidade, ou os seus respectivos direitos aquisitivos ou perder a titularidade de direito sobre o lote do empreendimento, seja por transferência, cessão, rescisão amigável ou judicial, desde que comunicado à Associação por meio de cópias dos referidos documentos.

PRENOTADO
RCPJ-BARIJERI



§ 2º. - Os Associados poderão se demitir voluntariamente desde que deixem de ter a propriedade e/ou titularidade de direito sobre lotes do empreendimento. A fim de obter a demissão voluntária, os Associados poderão deixar de ter a propriedade e/ou titularidade de direito sobre lotes, exemplificativamente, em virtude de alienação, promessa de alienação, cessão, promessa de cessão, rescisão amigável ou judicial, doação, dação em pagamento, entre outras formas de transferência de propriedade e/ou de direitos aquisitivos, devendo ser tal fato comunicado à Associação, com a devida comprovação por meio de cópias dos referidos documentos.

§ 3º. - Salvo o previsto no § 2º, deste Artigo, toda e qualquer exclusão de Associados somente se dará por justa causa, reconhecida à existência de motivos graves, após procedimento que assegure o direito de defesa e de recurso ao associado, em deliberação fundamentada, pela maioria absoluta dos presentes à Assembleia Geral, convocada especialmente para este fim.

§ 4º. - Para o fim de representação junto à Associação, dos Associados que sejam co-titulares de lotes, dos Associados pessoas jurídicas e dos Associados casados, fica estabelecido que indicarão, por escrito, aquele que os representará perante a Associação, o qual poderá ser eleito, por conseguinte, para ocupar cargos eletivos.

CAPÍTULO III DOS DIREITOS, DEVERES E IMPEDIMENTOS DOS ASSOCIADOS

Dos Direitos dos Associados Beneficiários

Art. 7º. - Os Associados Beneficiários possuem os seguintes direitos, dentre os outros constantes deste estatuto:

- (a) utilizar e usufruir de todos os serviços oferecidos pela Associação;
- (b) sugerir à Diretoria, sempre por escrito, providências úteis aos interesses sociais;
- (c) participar dos órgãos sociais e das comissões de trabalho, observado o disposto no presente Estatuto Social, quanto à representatividade;
- (d) participar das Assembleias Gerais, podendo votar e ser votado (desde que respeitadas as demais condições deste Estatuto e, também, desde que em dia com as contribuições ordinárias e extraordinárias devidas à Associação);
- (e) convocar Assembleias Gerais na hipótese prevista neste Estatuto;
- (f) apresentar assuntos a serem discutidos nas Assembleias Gerais.

§ Único. No caso de pessoas jurídicas, os direitos de Associado serão exercidos por seu representante legal ou procurador.

Dos Direitos dos Associados Fundadores

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI 000007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDjV1A1.

Art. 8º. - Os Associados Fundadores terão os mesmos direitos dos Associados Beneficiários, devendo decidir, com exclusividade, sobre os assuntos de sua competência previstos neste Estatuto.

§ Único. Os Associados Fundadores poderão votar e ser votados, tendo direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenham no empreendimento, ainda não transmitidos a terceiros; ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão, cancelamento ou retrovenda, de modo que tenham retornado ao patrimônio da(s) empreendedora(s).

Dos Deveres dos Associados Beneficiários

Art. 9º. - Os Associados Beneficiários têm os seguintes deveres, entre outros, constantes deste Estatuto:

- (a) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto e regulamentos internos da Associação;
- (b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria;
- (c) pagar nas datas aprezadas pela Diretoria, as taxas ordinárias ou extraordinárias que lhes couberem;
- (d) dar integral desempenho às obrigações que lhes forem atribuídas pela Diretoria, quando indicados a participar de Comissões de Trabalho para a Associação;
- (e) participar gratuitamente, de qualquer cargo da Associação para o qual for eleito;
- (f) zelar pelo bom nome da Associação.

§ Único. Quaisquer contribuições, taxas ou débitos que os Associados tenham para com a Associação serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, quando não saldados no vencimento, sendo a correção monetária calculada pelo IGP-M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou, à falta ou impedimento de aplicação deste índice, por outro índice que venha a ser estabelecido pelo Conselho Deliberativo.

Dos Deveres dos Associados Fundadores

Art. 10º. - Os Associados Fundadores têm os mesmos deveres dos Associados Beneficiários, conforme discriminados no artigo 9º, acima, respeitado o que dispõe os demais artigos deste mesmo Estatuto.

§ 1º. Sem prejuízo do direito de voto que lhes é reconhecido por este Estatuto, os Associados Fundadores ficam isentos do pagamento de quaisquer contribuições devidas à Associação, que decorram de lotes não vendidos ou não prometidos à venda; estando obrigados, no entanto, a fazer pronta comunicação à Associação, para efeito de constituir o adquirente responsável por tais encargos, desde a data de aquisição da respectiva unidade.

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME Nº 222997

§ 2º. Fica a critério dos Associados Fundadores, por mera liberalidade e sem que configure obrigação, o pagamento das taxas Associativas, tanto de contribuições ordinárias quanto extraordinárias, podendo o referido ato de liberalidade ser revogado a qualquer momento, por decisão exclusiva dos Associados Fundadores.

§ 3º. A Associação, representada neste caso por sua Diretoria, poderá ajustar valores diferenciados de contribuições associativas aos Associados Fundadores, considerando descontos quando em comparação às contribuições devidas pelos Associados Beneficiários, em razão de número significativo de lotes em estoque mantidos pelos Associados Fundadores.

Dos Impedimentos dos Associados Beneficiários

Art. 11º. - Os Associados Beneficiários são impedidos dos seguintes atos, além dos demais constantes deste Estatuto:

- (a) praticar atividades contrárias aos objetivos da Associação;
- (b) utilizar o nome da Associação sem poderes para tal e sem autorização expressa da mesma, para a prática de atos em benefício próprio, ou em atividades políticas ou religiosas ou em detrimento dos objetivos sociais.

Dos Impedimentos dos Associados Fundadores

Art. 12º. - Os Associados Fundadores estão sujeitos aos mesmos impedimentos enunciados no artigo 11º, retro; respeitadas as atividades profissionais de cada um dos Associados Fundadores, na qualidade de empreendedores e de empresas de notória participação no mercado imobiliário, as quais ficam desde já permitidas e indenizadas de qualquer prejuízo.

CAPÍTULO IV DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Art. 13º. - A Associação terá os seguintes órgãos:

- (a) Assembleia Geral;
- (b) Conselho Deliberativo;
- (c) Diretoria;
- (d) Conselho Fiscal;
- (e) Comissões de Trabalho.

Da Assembleia Geral

Art. 14º. - A Assembleia Geral é o órgão soberano da Associação, sendo constituída por todos os associados, no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDjV1A.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral reunir-se-á:

- I.) **ordinariamente**, uma vez por ano, dentro dos quatro (04) primeiros meses do ano civil;
- II.) **extraordinariamente**, quando convocada na forma prevista neste Estatuto.

Art. 15º. - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam aos associados, bem como aos demais órgãos sociais.

§ 1º. - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam, inclusive, os associados delas ausentes.

§ 2º. - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral.

Art. 16º. - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho Deliberativo ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local da sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida.

§ 1º. - O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência mínima de oito (08) dias da data de sua realização, através de jornal de grande circulação na Cidade de Santana do Parnaíba - SP. Este edital deverá também ser fixado no quadro de avisos e na portaria do Loteamento.

§ 2º. - Quando o Presidente do Conselho Deliberativo entender conveniente e, sempre que possível, a fim de melhorar o resultado da convocação, poderá promover a distribuição de cartas circulares aos associados, informando-os da realização da Assembleia Geral, sem embargo da observância do disposto no parágrafo anterior.

§ 3º. - O edital acima referido deverá, desde logo, consignar horários diferentes para a instalação da Assembleia Geral, em primeira e em segunda convocação.

§ 4º. - Em segunda convocação, a Assembleia poderá instalar-se no mesmo dia da primeira convocação, trinta minutos depois.

§ 5º. - Para fins de registro da Ata de Assembleia Geral, junto ao Cartório de Pessoa Jurídica em que estiver inscrita a Associação, será necessário tão somente comprovação de publicação do edital de convocação em jornal, nos termos do § 1º, acima; ficando dispensada a comprovação de envio das cartas circulares previstas no § 2º.

Art. 17º. - A Assembleia Geral poderá ser convocada, outrossim, por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, ou pelo Diretor Presidente, se este (Diretor Presidente) solicitar por escrito ao Presidente do Conselho Deliberativo a

PRENOTADO
RCPJ-BARUERJ

REGISTRO EM
RCPJ-BARUERJSP
533007

realização da Assembleia Geral, e este último não a convocar no prazo de cinco (5) dias a contar do recebimento do respectivo requerimento.

§ Único. A Assembleia Geral poderá, ainda, ser convocada pelos Associados Beneficiários, através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo ou ao Diretor Presidente, desde que contenha assinaturas de, pelo menos, 1/5 (um quinto) dos associados. Poderá, também, ser convocada pelas Associadas Fundadoras, em parte ou em sua totalidade, através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo ou ao Diretor Presidente.

Art. 18º. - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Deliberativo, ou seu substituto legal (que poderá ser qualquer membro do Conselho Deliberativo) e será presidida pelo presidente da mesa escolhido entre os associados presentes, por votação ou aclamação, que convidará um secretário para compor a mesa dos trabalhos. A Assembleia Geral poderá, ainda, ser presidida pelo Presidente do Conselho Deliberativo, ou seu substituto, que a instalar, desde aceite e aprovado pelos associados presentes, em maioria simples.

Art. 19º. - Nas deliberações das Assembleias Gerais, cada lote conferirá o direito de 1 (um) voto a seu proprietário, ou promissário comprador, ou titular de direitos aquisitivos.

§ 1º. - Somente poderão votar e ser votados os associados regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas úteis (não incluídos os sábados, domingos e feriados oficiais) antes da data da realização da Assembleia; e desde que estejam em dia com suas obrigações perante a Associação.

§ 2º. - É permitido o voto por procuração, desde que um mesmo procurador represente no máximo 05 (cinco) outorgantes associados e, ainda, que: (i) no caso de procuração por instrumento público, a certidão tenha sido emitida em até 30 (trinta) dias anteriores a data da Assembleia; (ii) ou no caso de instrumento particular, tenha reconhecimento da(s) assinatura(s) do(s) outorgante(s) e a data do instrumento seja inferior a 12 (doze) meses.

Art. 20º. - Compete à Assembleia Geral Ordinária: a.) eleger, quando for o caso, os membros Efetivos e Suplentes do Conselho Deliberativo; b.) apreciar e deliberar sobre o Relatório Anual e as contas da Diretoria, quanto ao exercício anterior.

§ Único. A Assembleia Geral Ordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de 1/5 (um quinto) dos associados e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos presentes (metade mais um dos presentes).

Art. 21º. - Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação, especialmente, a.) sobre alteração ou reforma dos Estatutos Sociais ou do Regulamento Interno, após parecer do

Conselho Deliberativo; b.) sobre alienação de bens imóveis da Associação e constituição de ônus reais sobre os mesmos, após parecer do Conselho Deliberativo; c.) apreciar ou retificar, em última instância, total ou parcialmente, as decisões do Conselho Deliberativo; d.) durante a realização das Assembleias, interpretar dispositivos estatutários que estejam causando conflito de interpretação e resolver os casos omissos, e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito para ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte; e.) deliberar sobre a dissolução da Associação; f.) destituir membros do Conselho Deliberativo; g) destituir a Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal e as Comissões de Trabalho, no todo ou em parte.

§ 1º. - A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de 1/5 (um quinto) dos associados e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos presentes, salvo as disposições que necessitam de quórum especial.

§ 2º. - As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria simples (metade mais um dos presentes), com exceção das matérias a seguir mencionadas, que exigirão quórum de instalação e deliberação específicos, a saber:

- a.) para as questões compreendidas nas alíneas "a", "b" e "e", deste artigo (mencionadas no *caput*) será exigida a presença da totalidade dos associados com direito a voto para instalação em primeira convocação, ou de 2/3 (dois terços) dos associados com direito a voto para instalação em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 (dois terços) dos presentes, em primeira ou segunda convocação;
- b.) para a questão compreendida na alínea "f", deste artigo (mencionada no *caput*), será exigida a presença de 2/3 (dois terços) dos associados com direito a voto para instalação em primeira convocação, ou da maioria simples dos associados com direito a voto para instalação em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 (dois terços) dos presentes, em primeira ou segunda convocação;
- c.) para modificação, alteração, supressão ou revogação dos artigos 1º, 2º, 7º, 9º, 13º e 75º, será exigida a presença da totalidade dos associados com direito a voto para instalação em primeira convocação, ou de 2/3 (dois terços) dos associados com direito a voto para instalação em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 (dois terços) dos presentes, em primeira ou segunda convocação; bem como a respectiva modificação deverá ser necessariamente aprovada pelas Associadas Fundadoras;
- d.) para as questões compreendidas na alínea "b" (alienação ou constituição de ônus sobre bens imóveis) e/ou na alínea "e" (dissolução da associação), do *caput* deste artigo, além dos quóruns de instalação



REGISTRO EM RCPJ - BARUERIS 222700781503

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB222700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDJV1A1.

e deliberação previstos acima, as alterações/modificações/decisões deverão que ser necessariamente aprovadas pelas Associadas Fundadoras.

Art. 22º. - Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio, pelo Secretário da Mesa, e a respectiva Ata, assinada pelos membros da Mesa, deverá ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

Art. 23º. - A Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva Ata, delegando poderes a 03 (três) associados presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

Do Conselho Deliberativo

Art. 24º. - O Conselho Deliberativo compõe-se de um número máximo de 10 (dez) membros efetivos e no mínimo 04 (quatro), eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição uma única vez para mandato consecutivo. O mandato terminará na data da eleição e posse dos sucessores. Os membros efetivos eleitos escolherão, dentre si o Presidente do Conselho Deliberativo, o Vice-Presidente e o Secretário.

§ 1º. - Fica dispensada a composição do Conselho Deliberativo durante o período equivalente ao primeiro mandato da Diretoria, denominado **mandato pré-operacional**, que terá prazo de duração de **36 (trinta e seis) meses**, contados da presente data, compreendendo o período de execução e término das obras de infraestrutura do Loteamento, nos termos do Artigo 39º, abaixo.

§ 2º. - Durante o período pré-operacional, mencionado no § 1º, retro, em que está dispensada a composição do Conselho Deliberativo, a Associação será representada e administrada exclusivamente por sua diretoria.

§ 3º. - Após o período pré-operacional, será eleito o primeiro mandato do Conselho Deliberativo, que acompanhará o primeiro mandato operacional da Diretoria. Os membros deste primeiro mandato do Conselho Deliberativo serão indicados pelas Associadas Fundadoras, sem necessidade de Assembleia Geral, bastando para tanto uma Ata de Reunião das Associadas Fundadoras, indicando os membros eleitos do Conselho, bem como o respectivo Termo de Posse firmado por cada um deles, indicando a aceitação do respectivo cargo.

§ 4º. - A critério das Associadas Fundadoras, o primeiro mandato do Conselho Deliberativo, que acompanhará o primeiro mandato operacional da Diretoria, poderá ser composto por membros eleitos entre os Associados Beneficiários, a fim de compor um Conselho Deliberativo misto, constituído por membros indicados pelas Associadas Fundadoras e, também, por membros eleitos pelos Associados Beneficiários. Neste caso, os membros do Conselho Deliberativo que serão eleitos pelos Associados Beneficiários, deverão ser eleitos em Assembleia Geral, nos termos das demais regras do presente Estatuto.

PRENOTADO
RCPJ-BARJERI

REGISTRO EM
RCPJ - BARJERI/SP
33997

§ 5º. - Após o primeiro mandato do Conselho Deliberativo, ou seja, a partir do segundo mandato do Conselho Deliberativo, seus membros deverão ser eleitos sempre em Assembleia Geral Ordinária, respeitado o *caput*, do presente artigo, acima, e demais regras do presente Estatuto.

Art. 25º. - O Conselho Deliberativo, soberano em suas resoluções, é o órgão representativo dos associados, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da Associação, excluindo unicamente os privativos da Assembleia Geral, competindo-lhe, precipuamente: **a.)** examinar o Relatório, o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa e contas prestadas pela Diretoria Executiva e o Relatório e o Parecer do Conselho Fiscal; **b.)** examinar a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras apresentados anualmente pela Diretoria Executiva e sobre eles deliberar; **c.)** eleger a Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal e as Comissões de Trabalho, no todo ou em parte; **d.)** aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventualmente cometidas, em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuser no Regimento Interno do Conselho Deliberativo; **e.)** elaborar seu Regimento Interno; **f.)** mediante proposta anual da Diretoria, examinar e deliberar sobre alterações do Regulamento do loteamento, no tocante, inclusive, a suas restrições edilícias, visando o aperfeiçoamento periódico e a atualização destas com relação a projetos construtivos submetidos à Associação, como de direito; e **g.)** interpretar este Estatuto e suprir suas omissões, quando necessário, e aprovar alterações no Regulamento do loteamento.

Art. 26º. - Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo: **a.)** convocar as reuniões do Conselho e presidi-las e convocar Assembleias Gerais; **b.)** representar o Conselho perante os demais órgãos da Associações e associados.

Art. 27º. - Compete ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários; bem como substituir o Tesoureiro quando necessário. Especialmente durante o período pré-operacional, o Vice-Presidente poderá substituir o Presidente ou o Diretor Tesoureiro, no caso de renúncia de um destes.

Art. 28º. - Compete ao Secretário secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas, manter a correspondência do Conselho e substituir o Presidente nos casos de ausência dele e do Vice-Presidente.

Art. 29º. - O Conselho Deliberativo reunir-se-á, ordinariamente, convocado pelo seu Presidente:

- a)** até 30 de Março de cada ano, para apreciar o relatório da Diretoria, balanço e contas de receitas e despesas e o parecer do Conselho Fiscal, referentes ao último ano civil;
- b)** nos primeiros quatro meses de cada ano, na mesma data e logo após a realização da Assembleia Geral Ordinária que eleger os membros do Conselho Deliberativo, para eleger os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal;
- c)** durante o mês de Novembro de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária da Diretoria Executiva para o exercício seguinte.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERUSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB222700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDJV1AL.

[Handwritten signatures]



§ 1º. - As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos. Nas hipóteses previstas nas alíneas "c", "d" e "e" do artigo 25º, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Conselheiros presentes, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado.

§ 2º. - Nas reuniões do Conselho Deliberativo, cada conselheiro tem direito a um voto.

§ 3º. - As convocações para as reuniões do Conselho Deliberativo serão feitas pelo seu Presidente ou, na ausência deste, pelo Vice-Presidente, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, através de carta protocolada ou, alternativamente, carta com registro postal (*carta registrada, valendo o registro de postagem como comprovante*).

§ 4º. - As convocações para as Reuniões Ordinária e Extraordinária, na hipótese de que o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho Deliberativo deixem de fazê-las, poderão ser feitas ainda a requerimento de 3 (três) Membros do Conselho Deliberativo.

§ 5º. - O Conselho Deliberativo reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social.

Art. 30º. - A renovação dos membros do Conselho Deliberativo será procedida na forma do artigo 71 deste Estatuto.

Art. 31º. - O conselheiro que for eleito diretor da Associação deverá se afastar do Conselho Deliberativo pelo tempo em que exercer o cargo de Diretor.

Art. 32º. - O conselheiro eleito que não comparecer a duas (02) reuniões consecutivas sem justificção escrita encaminhada à Mesa do Conselho Deliberativo, ou a quatro (04) reuniões consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato. A justificção deverá ser feita até dez (10) dias após a respectiva reunião.

§ Único - O comparecimento dos Conselheiros às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro próprio.

Art. 33º. - Será inelegível, durante quatro (04) anos, o conselheiro que perder o mandato, nos termos do artigo anterior.

Art. 34º. - As reuniões do Conselho Deliberativo serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os Conselheiros, e, em segunda convocação, trinta minutos após a hora fixada no edital, com no mínimo a metade deles.

§ Único - A critério do Conselho, poderá este funcionar em sessão permanente, respeitado, para as deliberações, o mínimo de presença previsto neste Estatuto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDjV1AL.

Art. 35º. - O Conselho Deliberativo somente poderá decidir com a presença mínima de 03 (três) dos Conselheiros, no exercício de seu mandato.

Art. 36º. - As reuniões do Conselho Deliberativo, salvo decisão em contrário, poderão ser assistidas por membros da Diretoria, que poderão intervir na discussão, sem direito a voto.

Art. 37º. - Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local; as deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas, para todos os efeitos legais e estatutários.

Parágrafo Único – A Secretaria deverá, em brevidade, dar aviso da ocorrência aos conselheiros ausentes da reunião, por carta ou telegrama e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone.

Da Diretoria Executiva

Art. 38º. - A representação ativa e passiva da Associação, em atos de qualquer natureza, dar-se à pela Diretoria, respeitadas as normas específicas de representação, abaixo tratadas. A Diretoria Executiva da Associação é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, sendo integrada por 05 (cinco) Diretores, eleitos pelo Conselho Deliberativo, com mandato de 2 (dois) anos:

- a) - **Diretor Presidente;**
- b) - **Diretor Vice-Presidente;**
- c) - **Diretor Tesoureiro;**
- d) - **Diretor Secretário;**
- e) - **Diretor Social.**

§ 1º. - Fica a critério da Assembleia Geral, conforme votação dos Associados em maioria simples, que o Conselho Deliberativo venha a eleger, ou não, o Diretor Secretário e o Diretor Social. No caso de não eleição do Diretor Social e/ou do Diretor Secretário, a Diretoria será composta por apenas 03 (três) e/ou 04 (quatro) membros, respectivamente. No caso da primeira diretoria a ser eleita (período pré-operacional), fica a critério das Associadas Fundadoras a eleição, ou não, do Diretor Secretário e do Diretor Social, nos termos deste parágrafo.

§ 2º. - Os membros integrantes da Diretoria Executiva tomarão posse na mesma data em que forem eleitos, em reunião do Conselho Deliberativo, mediante respectivo Termo de Posse firmado, e continuarão em seus cargos até a data da posse da nova Diretoria eleita.

§ 3º. - A Diretoria Executiva poderá ser reeleita, total ou parcialmente, uma única vez para mandato consecutivo. Os membros da Diretoria poderão ser eleitos novamente, quantas vezes necessárias, desde que não sejam mandatos consecutivos.

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

REGISTRO EM
RCPJ - BARUERI/SP

§ 4º - O Conselho Deliberativo, julgando necessário, elegerá os substitutos para os cargos vacantes, ou, quando for o caso, nova Diretoria.

§ 5º - Para a Diretoria Executiva, o Conselho Deliberativo poderá contratar profissionais estranhos ao quadro social, remunerados.

§ 6º - O primeiro mandato da Diretoria, denominado mandato pré-operacional, terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses, contados da presente data, compreendendo o período de execução e término das obras de infraestrutura do Loteamento. Essa primeira Diretoria, pré-operacional, será composta por representantes indicados pelos Associados Fundadores, sem necessidade de Assembleia Geral e/ou Conselho Deliberativo.

§ 7º - Após primeiro e único o mandato pré-operacional, definido no § 6º, acima, iniciar-se-á o período operacional e os respectivos mandatos operacionais. No período operacional, o mandato da Diretoria será sempre de 02 (dois) anos cada, a contar da data de sua respectiva eleição, podendo seus membros, que exercerão as funções sem qualquer remuneração, serem reeleitos (nos termos do § 3º, acima).

§ 8º - Excepcionalmente, para o primeiro mandato operacional, subsequente ao mandato pré-operacional, a diretoria será composta por representantes indicados pelos Associados Fundadores, os quais poderão ser indicados e eleitos sem necessidade de Assembleia Geral e/ou Conselho deliberativo, bastando para tanto uma Ata de Reunião das Associadas Fundadora, em conjunto com a Diretoria vigente (diretoria pré-operacional), indicando a nova diretoria (primeira diretoria operacional), ficando permitido que os membros da diretoria pré-operacional, na totalidade ou em parte, permaneçam na primeira diretoria operacional.

§ 9º - Fica facultado aos Associados Fundadores, caso assim preferam, formarem uma primeira diretoria, do período operacional, composta por Associados Beneficiários no todo ou em parte.

§ 10º - Após o primeiro mandato do período operacional, os membros da Diretoria deverão, obrigatoriamente, ser eleitos pelo Conselho Deliberativo; ou seja, a partir do segundo mandato operacional, a Diretoria deverá ser eleita pelo Conselho Deliberativo, nos termos do *caput*, do presente artigo, e demais normas deste Estatuto, e preferencialmente deverá ser composta por Associados Beneficiários.

§ 11º - A primeira Diretoria da fase pré-operacional tomará posse no ato da constituição da Associação e será composta por representantes eleitos, com exclusividade, pelos Associados Fundadores. Posteriormente, os membros da Diretoria, eleitos para cada um dos mandatos da fase operacional, serão considerados empossados desde a data de sua escolha/eleição.

§ 12º - Compete à primeira Diretoria (pré-operacional) promover o Regulamento Interno de normas de construção e ocupação dos lotes e áreas do empreendimento, respeitando as restrições dos órgãos públicos e

compatibilizando-o com as restrições inseridas no contrato padrão de venda e compra de lotes, bem como normas de uso, direitos e obrigações dos proprietários de lotes, relativos às áreas privativas e públicas do Loteamento.

§ 13º - Eventuais alterações no Regulamento Interno somente poderão ser procedidas, visando atender os interesses dos Associados, mediante aprovação pela Assembleia Geral da Associação, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Estatuto, mas devendo sempre ser respeitadas as normas de construção constantes do memorial de loteamento e do contrato-padrão de promessa de compra e venda de lote.

§ 14º - Durante o período pré-operacional e, ainda, durante os 2 (dois) primeiros mandatos do período operacional, o Regulamento Interno poderá sofrer pequenas alterações e/ou inclusões, que tenham por escopo sanar omissões e/ou retificar erros, sem a necessidade de Assembleia Geral. Para tanto, será necessária uma Ata de reunião com a presença mínima de: 03 (três) membros da diretoria vigente; maioria simples do Conselho Deliberativo, caso vigente; e 02 (duas) das Associadas Fundadoras. Após o referido prazo, ou seja, ao término do segundo mandato operacional, qualquer alteração do Regulamento Interno somente poderá acontecer mediante Assembleia Geral.

Art. 39º. - À Diretoria Executiva incumbem todos os atos de gerência administrativa, executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhe, precipuamente: a.) cumprir e fazer cumprir as disposições do Estatuto Social, do Regulamento do Loteamento e das deliberações do Conselho Deliberativo e das Assembleias Gerais; b.) estimular o desenvolvimento de todas as atividades sociais e tomar todas as providências relativas à administração da Associação, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos; c.) promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos associados, pelos serviços de limpeza, manutenção, vigilância, observar fielmente as restrições construtivas constantes do Regulamento do Loteamento, bem como efetuar os respectivos pagamentos aos empregados e terceiros por ela contratados ou de outros loteamentos instalados nas glebas contíguas referidos neste Estatuto; d.) organizar, anualmente, o relatório anual das atividades, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o dia 15 do mês de fevereiro, para a apreciação do Conselho Fiscal; e.) encaminhar ao Conselho Deliberativo, até o dia 1º do mês de março, o Balanço Geral e a Demonstração de Receita e Despesa, acompanhado de relatório pormenorizado da prestação de contas de suas atividades; f.) encaminhar ao Conselho Deliberativo, até o dia 30 do mês de outubro, a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras para o exercício seguinte; g.) contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho; h.) contratar terceiros para executar os serviços a que a Associação se obrigou e estabelecer sua remuneração; i.) propor ao Conselho Deliberativo alterações do Regulamento do loteamento no tocante às restrições edilícias, visando sua atualização e aperfeiçoamento.

Art. 40º. - Não poderá ser eleito para membro da Diretoria o Associado multado ou acionado judicialmente, para cobrança das despesas de sua responsabilidade nos 02 (dois) exercícios sociais anteriores ao da eleição.

PRENOTADO
RCPJ-BARLIERI

REGISTRO EM
RCPJ - BARLIERI/SP

Art. 41º. - A representação ativa ou passiva da Associação, para atos de qualquer natureza, será exercida pelo Diretor Presidente, em conjunto com qualquer dos demais Diretores; ou, alternativamente (no caso de ausência do Diretor Presidente), pelo Diretor Vice Presidente em conjunto com qualquer dos demais Diretores.

Art. 42º. - A Diretoria se incumbem de todos os atos de gerência administrativa e executiva da atividade social, que deverão ser exercidos no sentido de dar desenvolvimento à Associação e permitir-lhe a consecução de seus objetivos sociais.

Art. 43º. - A Diretoria executiva reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e, extraordinariamente, quando convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros eleitos. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos membros eleitos presentes, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe, também o "voto de qualidade" em caso de empate.

§ Único. As deliberações da Diretoria executiva somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, dois (2) membros.

Art. 44º. - Compete ao **Diretor Presidente:** a.) representar a Associação, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em conjunto com qualquer dos demais Diretores; b.) representar a Diretoria nas reuniões do Conselho Deliberativo, se convocado, e prestar esclarecimentos ou indicar outro diretor para fazê-lo, quando solicitado; c.) convocar qualquer poder da Associação, inclusive a Assembleia Geral ou reunião do Conselho Deliberativo, se o Presidente deste último não atender a seu requerimento escrito, no prazo de cinco (05) dias, a contar da respectiva solicitação; d.) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e.) rubricar todos os livros da Associação pertinentes à Diretoria Executiva e assinar as atas de Reuniões da Diretoria; f.) assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação; g.) autorizar, juntamente com o Diretor Tesoureiro ou com outro Diretor, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da Associação, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços a que a Associação esteja obrigada; h.) elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo; i.) assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro e com um Técnico em Contabilidade o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa; j.) propor ao Conselho Deliberativo a nomeação e destituição de Comissões de Trabalho, em número que entender necessário, bem assim sua composição e atribuições; l.) nomear, em conjunto com qualquer dos Diretores, procuradores que representarão a Associação, em Juízo ou fora dele.

Art. 45º. - Compete ao **Diretor Tesoureiro:** a.) substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Vice Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento; b.) representar a Associação, ativa ou passivamente, em conjunto com o Diretor Presidente ou com o Diretor Vice Presidente; c.) organizar e dirigir os serviços da Secretaria da Associação, quando não estiver eleito o Diretor Secretário; d.) promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da Diretoria, quando não estiver eleito o Diretor Secretário; e.) manter, sob a responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais; f.) controlar, mediante registro em livro próprio, o número de associados da Associação, à medida em que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito; g.) nomear e demitir os funcionários da Associação; h.) encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da Associação, em especial os relacionados a pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos; i.) proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da Associação em livro próprio ou fichas, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio; j.) organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria; l.) promover a arrecadação de todas as receitas cabíveis à Associação, pelos serviços por ela prestados aos associados; m.) assinar, juntamente com o Diretor Presidente, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da Associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da Associação; n.) ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes à Associação; o.) manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da Associação, mantendo em caixa estritamente o quanto a Diretoria entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da Associação; p.) proceder à escrituração contábil e financeira da Associação, por si, por funcionários da Associação ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade; q.) efetuar, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável, o pagamento das despesas previamente autorizadas; r.) efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva; s.) tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da Associação; t.) apresentar à Diretoria, mensalmente, balancete do movimento financeiro da Associação, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da Associação, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer; u.) elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste Estatuto, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal, e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo.

Art. 46º. - Ao Diretor Vice-Presidente caberá auxiliar a Diretoria no desempenho de suas funções e substituir o Presidente em suas ausências. Caberá, ainda, ao Diretor Vice Presidente representar a Associação, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em conjunto com outro Diretor, na ausência do Diretor Presidente.

Art. 47º. - Compete aos demais diretores (Secretário e Social), quando eleitos, ou, alternativamente, ao Diretor Vice Presidente, quando não eleitos os Diretores Secretário e Social: a.) representar a Associação, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em conjunto com o Diretor Presidente; b.) substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Tesoureiro, em caso de vaga, ausência ou impedimento; c.) supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção, fiscalizando a obediência das mesmas ao constante do projeto aprovado; d.) decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções, não especificados neste Estatuto ou no Regulamento do loteamento; e.) estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área e portarias, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância; e f.) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos associados referentes ao trânsito e às normas de trânsito no loteamento

Art. 48º. - A divisão das atividades mencionadas no Artigo 47, acima, entre os Diretores Secretário e Social, quando eleitos, fica a critério dos demais Diretores, em reunião de Diretoria.

Art. 49º. - Ocorrendo destituição, demissão, renúncia ou cassação de qualquer Diretor, será outro eleito ou contratado pelo Conselho Deliberativo. Ocorrendo perda ou renúncia do cargo por parte do Diretor Presidente, assumirá a direção da Associação o Presidente do Conselho Deliberativo, até a posse do seu.

§ 1º. - Os novos diretores serão eleitos dentro do prazo máximo de trinta (30) dias.

§ 2º. - O Diretor assim eleito terá seu prazo de mandato até o previsto para o Diretor que estiver substituindo.

Art. 50º. - A Diretoria poderá, outrossim, nomear procuradores, para representar a Associação, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, para todos os atos de movimentação de contas bancárias. A exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula "ad judicium", todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, a Associação será representada na forma deste Estatuto, devendo o mandato ser outorgado sempre por dois Diretores. A procuração judicial não necessita de validade.

Art. 51º. - Na hipótese de eleição de Associado "pessoa jurídica" para exercer o cargo de Diretor, deverá a mesma indicar seu representante legal ou preposto que deverá reunir condições de exercer a contento as funções que lhe forem delegadas.

Art. 52º. - A Diretoria poderá ser auxiliada por uma empresa especializada na administração de condomínios e loteamentos, cuja escolha se dará por deliberação da maioria dos membros da Diretoria. A Diretoria poderá ainda optar por contratar outras empresas especializadas em serviços como de segurança, limpeza ou outros, sempre dentro dos critérios e condições vigentes em mercado.

REGISTRO EM RCPJ - BARLIERI

Art. 53º. - A escolha dos prestadores de serviço para o mandato pré-operacional e, também, para os dois primeiros mandatos de Diretoria da fase operacional é prerrogativa exclusiva das Associadas Fundadoras.

Art. 54º. - Por decisão da Assembleia Geral, em maioria simples de votos, poderá ser substituída a empresa administradora, a partir do início do segundo mandato operacional da Diretoria, desde que indicada e aprovada, na mesma Assembleia, outra empresa em substituição. Antes do segundo mandato operacional da Diretoria, a substituição da empresa administradora dar-se-á, obrigatoriamente, por decisão exclusiva das Associadas Fundadoras.

Do Conselho Fiscal

Art. 55º. - O Conselho Fiscal compor-se-á de três (3) membros efetivos e dois (2) Suplentes, todos eles Associados Beneficiários da Associação, os quais serão eleitos pelo Conselho Deliberativo, com mandato de 2 (dois) anos, nos exercícios em que for por este requisitado.

§ 1º. - Os Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o Suplente mais antigo no quadro social.

§ 2º. - Os Associados Beneficiários poderão candidatar-se aos cargos do Conselho Fiscal na mesma Assembleia Geral que eleger o Conselho Deliberativo.

Art. 56º. - Ao Conselho Fiscal compete: a.) examinar os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio; b.) examinar, anualmente, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa; c.) verificar o cumprimento da Proposta Orçamentária e o Programa de Obras, previamente aprovados, elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer sobre tais documentos, para apresentação ao Conselho Deliberativo, nos prazos previstos neste Estatuto; d.) praticar todos os atos permitidos por Lei e pelos Estatutos, no cumprimento fiel de suas funções.

Art. 57º. - Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal: I.) membros do Conselho Deliberativo; II.) membros da Diretoria, ou seus cônjuges, e seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins, bem como os que fizerem parte da Diretoria imediatamente anterior; III.) Associados Beneficiários inadimplentes com suas obrigações financeiras junto à Associação.

Art. 58º. - Ao Conselho Fiscal compete, outrossim, por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros Efetivos, convocar Assembléia Geral, se o Presidente do Conselho Deliberativo não o fizer no prazo de cinco (5) dias, a contar do recebimento de tal solicitação, por escrito.

Das Comissões de Trabalho

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

Art. 59º. - As Comissões de Trabalho são organismos de colaboração da Diretoria Executiva, cujos membros são nomeados e demissíveis pelo Conselho Deliberativo. As Comissões de Trabalho poderão ser definidas em Assembleia Geral e/ou por decisão do Conselho Deliberativo, estabelecendo a finalidade para qual será constituída.

§ 1º. - Quando as Comissões de Trabalho forem definidas em Assembleia Geral, os Associados Beneficiários poderão candidatar-se aos cargos de membros das respectivas Comissões na mesma Assembleia Geral que a definir. Dessa forma, os membros representantes das Comissões de Trabalho serão eleitos e nomeados em Assembleia Geral, convocada com essa finalidade.

§ 2º. - As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por Associados Beneficiários, não integrantes dos Conselhos (Deliberativo e Fiscal) e da Diretoria Executiva, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro "Coordenador" de tal Comissão.

§ 3º. - Ao "Coordenador" incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente.

§ 4º. - As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a Associação, seja a que título for.

CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO

Art. 60º. - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentária será elaborada pela Diretoria Executiva, consignando as previsões de Receita e Despesa e apresentada ao Conselho Deliberativo no prazo previsto neste Estatuto.

§ 1º. - Não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil, poderá o Conselho Deliberativo determinar a repetição do Orçamento anterior, devidamente reajustado com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

§ 2º. - A não aprovação da Proposta Orçamentária pelo Conselho Deliberativo importará na repetição da anterior, devidamente reajustada, na forma regulada no parágrafo anterior.

Art. 61º. - A receita da Associação será oriunda dos pagamentos efetuados pelos associados titulares em decorrência dos serviços prestados pela Associação, de contribuições, doações, multas e rendas eventuais.

§ 1º. - Na cobrança das taxas de Contribuição Ordinária e Extraordinária, devidas pelos Associados, serão observadas as seguintes disposições:

PRENOTADO
RCPJ-BARLIERI

REGISTRO EM RCPJ - BARLIERI/P 22997

(a) A Taxa de Contribuição Ordinária será dividida igualmente pelo número de lotes e será paga mensalmente. Para efeito da aplicação da cobrança da Taxa de Contribuição Ordinária, os Lotes unificados não serão considerados como um único lote e, assim, a referida cobrança dar-se-á sempre de conformidade com o número de lotes do projeto originalmente aprovado e registrado;

(b) A taxa de Contribuição Extraordinária será calculada nos mesmos termos da alínea "a", acima.

§ 2. - As taxas de contribuição representam a cobertura de despesas orçamentárias devidamente aprovadas e contratadas para a sua execução, em benefício do Associado, tomando-se, por esse motivo, dívida líquida, certa, e exigível do Associado.

§ 3. - As taxas de contribuição deverão ser pagas na sede da Associação ou em outro local indicado por esta, nas datas que vierem a ser estabelecidas, cuja cobrança, poderá ser feita por intermédio de Avisos de Pagamento bancário, a serem remetidos via correio, para pagamento junto aos bancos autorizados.

§ 4. - O não pagamento das parcelas até a data dos seus vencimentos implicará na cobrança dos juros de mora, calculados na razão de 1% (um por cento) ao mês, da atualização monetária de acordo com os índices legalmente permitidos, além da multa pecuniária permitida pela legislação vigente sobre o valor do débito.

§ 5. - A falta de recebimento de Avisos de Pagamento não eximirá o Associado dos encargos, juros e multas convencionadas, nos casos de pagamentos feitos em atraso.

§ 6. - Além dos encargos acima previstos, os inadimplentes responderão pelo pagamento de honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, se a solução for amigável e, de 20% (vinte por cento) se judicial.

§ 7. - Caso o sócio beneficiário deixe de pertencer o quadro social da Associação, devido à perda de titularidade de direito sobre o lote do loteamento, quer por transferência, cessão, rescisão amigável ou judicial ou cancelamento do contrato de compromisso de venda e compra nos termos da Lei 6.766/79, tal condição não desobrigará o associado beneficiário de pagar eventuais contribuições em atraso relativo ao período em que se manteve na posse do imóvel, sendo este o único responsável por tais pagamentos.

§ 8. - Caso o Associado voluntariamente renuncie ou venha a perder essa condição, tudo de acordo com as regras do presente Estatuto, até a data de ocorrência de tal evento, o associado beneficiário será o único responsável pelas taxas vencidas e não pagas até então.

§ 9. - As taxas não pagas até a data da perda da titularidade de lote, serão cobradas do associado que usufruiu dos serviços prestados pela Associação, caracterizado pelo período em que o mesmo esteve na posse do lote.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI SP

§ 10. - Uma vez realizada a cessão ou transferência da titularidade do imóvel, seja a que título for, o novo detentor da posse e/ou dos direitos sobre o imóvel passa, automaticamente, a fazer parte do quadro associativo da Associação, cabendo a este os direitos e obrigações previstos neste Estatuto.

§ 11. - Os Associados que vierem a ceder ou transferir o(s) lote(s), por meio de instrumento de cessão de direitos e obrigações ou por escritura de venda e compra, se obrigam a transcrever em tais instrumentos a existência dessa Associação e de suas obrigações sociais, inclusive do pagamento de taxas de contribuições, transferindo-as ao novo adquirente do(s) lote(s). O não cumprimento do disposto nesse artigo implicará na responsabilidade solidária do cedente pelas obrigações incorridas ou a incorrer, perante essa Associação.

§ 12. - Cabe ao cedente fornecer ao novo adquirente do(s) lote(s) uma declaração, dessa Associação, de que o mesmo se encontra em dia com suas obrigações sociais.

§ 13. - Em nenhuma hipótese, as contribuições pagas para a Associação, tanto ordinárias quanto extraordinárias, serão devolvidas aos Associados beneficiários, por serem representadas pela contra prestação do usufruto e benefícios obtidos.

§ 14. - A Diretoria da Associação, para a cobrança das taxas em atraso, fica autorizada a emitir letras de câmbio ou qualquer outro título legalmente representativo do respectivo crédito, uma vez que a dívida constituída na forma deste artigo é líquida, certa, e exigível e, portanto, insuscetível de contestação sob qualquer pretexto.

Art. 62º. - A despesa da Associação abrangerá, com os devidos detalhes, as previsões de pagamento dos empregados da Associação; o pagamento de serviços a serem executados por terceiros contratados pela Diretoria Executiva; a conservação normal dos bens do patrimônio social; a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; os gastos decorrentes da existência da Associação, seu funcionamento e sua Administração; entre outros.

§ 1. - As taxas de Contribuição Extraordinária destinar-se-ão a atender programas especiais da Associação e custos de melhoramentos a serem introduzidos no loteamento.

§ 2. - As taxas de Contribuição Extraordinária, decorrentes de melhoramentos e programas especiais aprovados em Assembleia Geral, terão sua cobrança dentro do cronograma físico e financeiro por esta Assembleia Geral aprovado.

Art. 63º. - O Conselho Deliberativo examinará, modificando o que julgar conveniente, e votará a Proposta Orçamentária que vigorará no exercício, competindo à Diretoria diligenciar para seu rigoroso cumprimento.

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

Art. 64º. - A proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, por deliberação do Conselho Deliberativo e mediante proposta fundamentada da Diretoria, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da Associação e Parecer do Conselho Fiscal.

§ 1º. - Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura.

§ 2º. - Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no Orçamento, que a Diretoria, sob responsabilidade do Diretor Presidente, fica autorizada a promover até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem necessidade de prévia aprovação do Conselho Deliberativo. Em ocorrendo serviços de emergência que seu custo seja superior à referida importância, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho Deliberativo, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, o autorize. Nessa reunião deverá comparecer o Diretor Presidente, que justificará a despesa e indicará também os recursos para a respectiva cobertura. O limite acima será reajustado anualmente, a partir da constituição da Associação, com base nos índices do IGPM/FGV ou, na sua extinção outro que reflita a inflação.

Art. 65º. - Anualmente, em 31 de dezembro, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício, contas que serão submetidas ao exame de auditoria externa de indicação do Conselho Deliberativo.

§ Único. Poderão ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

CAPÍTULO VI Das Disposições Gerais E Transitórias

Art. 66º. - Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

Art. 67º. - A primeira Diretoria pré-operacional e, ainda, a primeira Diretoria operacional fica, desde já, constituída com poderes para contratar terceiros para serviços de portaria, vigilância, limpeza e manutenção, independentemente da elaboração de orçamento e de qualquer outra autorização.

Art. 68º. - Fica desde já definido, pelas Associadas Fundadoras, que a primeira Diretoria contratará uma empresa por decisão exclusiva das Associadas Fundadoras para administração da Associação, bem como para gerenciar os serviços mencionados no artigo acima; sendo que esta contratação deverá ocorrer ao término das obras e serviços de infraestrutura do loteamento e o mandato da empresa contratada será sempre bienal, podendo ser renovado por igual período, desde que respeitadas os demais termos e condições do presente instrumento.

PRENOTADO
RCPJ-BARBUERI

REGISTRO EM RCPJ - BARBUERI

Art. 69º. - No caso de ser deliberada a dissolução da Associação, a Assembléia Geral decidirá também sobre a eleição do Liquidante, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido integral, para outra Sociedade Civil, sem fins lucrativos ou econômicos, cujos objetivos sejam assemelhados aos da Associação, ressalvados os bens advindos de doação ou conferência dos Associados Fundadores, a estes reversíveis.

§ Único. Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os associados.

Art. 70º. - O patrimônio da Associação será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pela Associação e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de associados ou de terceiros, bem como doações.

§ 1º. - A alienação ou oneração dos bens imóveis que constituem o patrimônio da Associação dependem de prévia autorização de Assembléia Geral, especialmente convocada para tal fim, observado o disposto no Artigo 21º. A alienação de bens móveis é da competência do Conselho Deliberativo.

§ 2º. - Quando os Associados Fundadores destinarem à Associação bens imóveis e/ou instalações, esta última responderá pelos impostos, taxas e contribuições que recaiam sobre os mesmos e promoverá, por sua conta e ordem, a administração e conservação de tais bens.

§ 3º. - Os Associados não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais, ressalvado a obrigatoriedade do pagamento das contribuições devidas, ordinárias e extraordinárias.

§ 4º. - Os membros da Diretoria, bem como os membros do Conselho Deliberativo, não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais da Associação.

Art. 71º. - Todos os cargos eletivos previstos neste Estatuto (Conselho Deliberativo, Diretoria, Conselho Fiscal e Comissões) somente poderão ser preenchidos por maiores de 18 (dezoito) anos, quando pessoas físicas ou quando representantes legais/prepostos de pessoa jurídica. E o Conselho Deliberativo e o Conselho Fiscal deverá, obrigatoriamente, ser composto por proprietários, comissários compradores, cessionários ou promissários cessionários, ou titulares de direitos aquisitivos sobre imóveis localizados no Loteamento Serra do Sol, quites com os encargos e obrigações perante a Associação, devidamente registrados como Associados da Associação, no livro próprio.

§ 1º. - Os membros do Conselho Deliberativo e da Diretoria, eleitos para os primeiros mandatos, que sejam indicados pelos Associados Fundadores, não precisarão ser adquirentes de imóveis do Loteamento (não se aplicando o disposto no caput, acima, quanto à titularidade de imóveis ou de direitos aquisitivos).

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

§ 2º. - Quando o titular de lote for pessoa física, se casado, apenas um dos cônjuges poderá candidatar-se a cargo eletivo.

Art. 72º. - Para a renovação dos membros do Conselho Deliberativo, os candidatos deverão inscrever-se através de chapas, até 20 (vinte) dias corridos antes da realização da Assembléia que objetivar tal eleição. A inscrição deverá ser efetivada na sede social através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Deliberativo, que deverá conter:

- I – indicação dos nomes dos candidatos e respectivos números de inscrição no quadro social;
- II – autorização expressa e individual de cada um dos candidatos da chapa manifestando sua concordância com a inclusão de seus nomes;
- III – indicação do nome de um dos subscritores do requerimento que representará a chapa perante o Conselho Deliberativo e a Assembléia Geral.

§ 1º. - Encerrado o prazo de inscrição, o Conselho Deliberativo reunir-se-á para verificar se as chapas inscritas e seus candidatos atenderam aos requisitos deste Estatuto. O Presidente do Conselho comunicará, ao responsável pelo pedido de registro da chapa, qualquer irregularidade ou omissão que impeça o respectivo deferimento, devendo as eventuais correções ser formalizadas no prazo de 05 (cinco) dias úteis. As chapas que tiverem os registros deferidos serão numeradas de acordo com a ordem de inscrição. O Presidente do Conselho Deliberativo afixará relação das chapas inscritas na sede social e encaminhará circular aos sócios, até 5 (cinco) dias antes da realização da Assembléia eleitoral, contendo a relação das chapas inscritas e síntese das propostas de cada uma.

§ 2º. - É admissível a alteração da chapa após o registro, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas úteis antes da eleição (não incluindo os sábados, domingos e feriados oficiais), podendo ser alterada a qualquer momento após o registro, nos casos de substituição de candidato em razão de falecimento ou comprovada incapacidade física ou psíquica superveniente.

§ 3º. - Caso apenas uma única chapa venha a ser inscrita, nos termos acima, fica facultada a inscrição de mais uma única chapa durante a Assembleia Geral de eleição, desde que a referida constituição da nova chapa aconteça antes da votação. Neste caso, os candidatos poderão ser indicados e poderão aceitar a indicação, formando uma nova chapa, uma única nova chapa, durante a própria Assembleia Geral, de forma que a votação, então, poderá contar com 02 chapas em disputa pela eleição.

§ 4º. - Cabe à Diretoria Executiva, com a supervisão do Conselho Deliberativo, a organização operacional dos trabalhos eleitorais.

§ 5º. - Cada Associado com direito a voto receberá na Assembléia Geral uma cédula contendo, em ordem numérica, a relação completa das chapas inscritas e deverá escolher somente uma de sua preferência.

§ 6º. - Será eleita a Chapa mais votada. Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de antigüidade no quadro social.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERÍSP 2220027

entre os membros de cada chapa, sendo que será considerada vencedora a chapa que contiver o membro mais antigo no quadro social. Permanecendo o empate, observar-se-á o critério de idade, prevalecendo como chapa vencedora a que contiver entre seus membros o mais idoso. Na hipótese de prevalecer o empate, será convocada nova Assembléia para a eleição de que trata este Capítulo.

§ 7º. - Os Membros Suplentes preencherão as vagas do Conselho Deliberativo quando convocados pelo Presidente do mesmo, obedecida a ordem da suplência.

§ 8º. - Logo após o encerramento da votação, a Comissão designada pelo Presidente da Assembléia procederá à apuração dos votos.

§ 9º. - Serão proclamados membros e suplentes do Conselho Deliberativo os integrantes da chapa mais votada.

Art. 73º. - Excepcionalmente, em seu primeiro mandato, o Conselho Deliberativo poderá ser constituído por apenas 3 (três) Conselheiros efetivos e 1(um) Suplente, permanecendo vagos os demais cargos. Os próximos mandatos iniciar-se-ão em ato subsequente ao término deste primeiro mandato e seguirão às normas e condições ordinárias disciplinadas no presente Estatuto.

Art. 74º. - Durante o mandato pré-operacional da Diretoria, ficam dispensados de constituição o Conselho Deliberativo e o Conselho Fiscal.

Art. 75º. - As áreas públicas e comuns do loteamento, inclusive áreas sociais, de esporte e lazer, com seus respectivos equipamentos e construções, serão de uso comum aos proprietários e titulares de lotes do Loteamento Serra do Sol.

§ Único - A Associação poderá ser detentora de áreas ou lotes do empreendimento (Loteamento Serra do Sol);

Art. 76º. - A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL responsabilizar-se-á pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área do Loteamento, especialmente dentro dos perímetros de fechamento.

Art. 77º. - A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ficará responsável pela manutenção das áreas verdes e de lazer, e também das vias de circulação, do loteamento denominado "LOTEAMENTO SERRA DO SOL".

Art. 78º. - Será de inteira responsabilidade da Associação a obrigação de desempenhar os seguintes serviços, no loteamento denominado "LOTEAMENTO SERRA DO SOL":

- (a) manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- (b) manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

- (c) coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria para coleta pública;
- (d) limpeza das vias públicas;
- (e) manutenção e conservação da rede de iluminação pública, internamente à área fechada;

Art. 79º. - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno (assim que elaborado), para que todos os futuros adquirentes (nas alienações) ou credores (na constituição de direitos reais sobre os lotes envolvidos na presente Associação) possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários e/ou titulares de direitos aquisitivos, a Associação poderá providenciar, com base no disposto na parte final do artigo 246 da Lei de Registros Públicos, a averbação do Regulamento Interno na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento estiver registrado; sem prejuízo da obrigação de que o mencionado Regulamento Interno seja registrado no Cartório de Pessoa Jurídica em que o presente Estatuto estiver registrado, acompanhando o registro do presente Estatuto.

Este Estatuto possui 79 (setenta e nove) artigos, distribuídos em 27 páginas.

Santana de Parnaíba - SP, 14 de Maio de 2013.

MEMBROS DA MESA:





PRESIDENTE DE MESA
Sérgio Villas Bôas Pereira

SECRETÁRIO DA MESA
Pedro Lodovici

ASSOCIADAS FUNDADORAS:



NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Omar Alencar Xavier Antonio Augusto Borges Cresio Armando Pontes Moreno





CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Sérgio Villas Bôas Pereira




24º
Visto do Advogado


Roberta Haron Cardoso
OAB/SP: 264.262

Esta é a 27ª e última página do Estatuto Social da Associação Residencial Serra do Sol, em Santana do Parnaíba-SP.

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPF0222700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código 3yDJ11AL.

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP

Al. Arguals 168 - Alphaville Danubio CEP: 06.633-000 Tel.: (0800) 8108-1224 Fax: (0800) 8108-1225
 Prenotado sob nº 114.400 em 04/11/2013 e registrado em microfilme sob o nº 222.997 em 08/11/2013.

SERIAL
 Carlos Frederico Coelho Nogueira
SUBSTITUTO DO OFICIAL
 José Ricardo M. Braz

OFICIAL	ESTADO	PREÇOS	SINDICADO	JUSTIÇA	OUTROS	TOTAL
195,00	55,50	41,27	50,41	0,00	0,00	342,18

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
SUBSTITUTO - INDIANÓPOLIS
 AN DOS SUCALÉS DE 2013 Nº 09204

Recobeco, por semelhante a área de ROBERTA HARON CARDOSO.
 São Paulo, 01 de junho de 2013.
 Em testamento público e verdade.
 Seq.: 4854847149495148574951748 Units: 6,50 Total: R\$ 6,50
 INVALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A007217

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
 MICROFILME Nº 222997

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
SUBSTITUTO - INDIANÓPOLIS
 AN DOS SUCALÉS DE 2013 Nº 09204

Recobeco, por semelhante a área de ROBERTA HARON CARDOSO.
 São Paulo, 01 de junho de 2013.
 Em testamento público e verdade.
 Seq.: 4854847149495148574951748 Units: 6,50 Total: R\$ 6,50
 INVALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A007217

2º SUBSTITUTO REGISTRO CIVIL
 Indianópolis
 Alz. M. de Moraes Junior
 Escrivão de Registro Civil

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
SUBSTITUTO - INDIANÓPOLIS
 AN DOS SUCALÉS DE 2013 Nº 09204

Recobeco, por semelhante a área de PEDRO LUDOVICI (164505), MONTE AUGUSTO BURGUES(B) (77730). Dou to. Santana do Parnaíba-SP, 24/05/2013. Em testamento público e verdade.
 Seq.: 5052485350404951485750495355 Units: 6,50 Total: R\$19,50
 INVALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A00264

0926A002640

0926A002633

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
SUBSTITUTO - INDIANÓPOLIS
 AN DOS SUCALÉS DE 2013 Nº 09204

Recobeco, por semelhante a área de SERGIO VILLAS BORG PEREIRA (164504), PEDRO LUDOVICI (164505). Dou to. Santana do Parnaíba-SP, 24/05/2013. Em testamento público e verdade.
 Seq.: 5052485350404951485750495355 Units: 6,50 Total: R\$19,50
 INVALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0926A002640

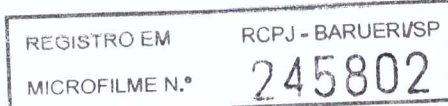
0926A002639

0926A002632

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI/SP
 Data 14 JUN. 2013
 112779
 Título prenotado sob nº e devolvido sem registro para cumprimento da exigência constante da nota de devolução anexa

**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ALTAVIS ALDEIA**

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO DA ASSOCIAÇÃO
RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)
REALIZADA EM 07 DE JUNHO DE 2021.**

LOCAL: Salão do Clube Social, sito a Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Lote 02, Quadra 01, Sítio do Morro, Santana de Parnaíba-SP, CEP 06517-520.

DATA E HORA: 07 de junho de 2021, às 15h30, em segunda chamada.

CONVOCAÇÃO: Foram regularmente convocados todos os membros do Conselho Deliberativo eleitos na Assembleia Ordinária realizada em 31.05.2021 para reunião presencial.

PRESENÇA: Conforme lista anexa a esta ata.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Fabio José Odon Lopes de Souza (Fabio J. Odon) e o Sr. João Gilberto de Oliveira Wickert, respectivamente Presidente e Secretário do Conselho Deliberativo.

ORDEM DO DIA:

1. **Eleição e Posse da Diretoria Executiva que exercerá o mandato por 02 (dois) anos a partir da posse;**
2. **Eleição e posse do Conselho Fiscal que exercerá o mandato por 02 (dois) anos a partir da posse;**
3. **Análise de propostas e escolha de empresas terceirizadas e prestadores de serviços para contratação imediata;**
4. **Assuntos Gerais.**

Apresentação: pontualmente às 15h30, em segunda chamada, o Sr. Fabio J. Odon abriu a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os presentes. Cumprindo ato solene, primeiramente ratificou a posse de todos os eleitos em assembleia ordinária ocorrida em 31.05.2021 para o Conselho Deliberativo, parabenizando-os e desejando sucesso a todos em prol da Associação.

Antes de dar seqüência, deu ciência a todos da carta de **renúncia** apresentada pelo associado eleito como membro do conselho deliberativo na AGO de 31.05.21, o Sr. **SERGIO LUIZ VIANNI**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.925.661-7 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 049.430.948-21, residente e domiciliado na Praça Mario Batiston, nº 32, Centro, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06018-120. A carta de renúncia foi devidamente assinada, com reconhecimento em cartório, e é anexada a esta ata, para que gere seus regulares

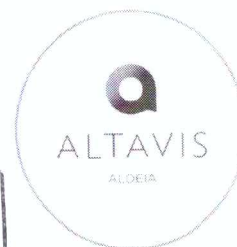
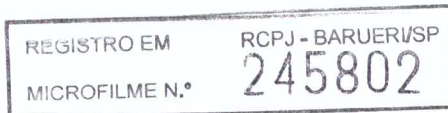
ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp:** (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



efeitos. Prosseguindo, convidou a advogada Sra. Andressa Oliveira Riviello, da Riviello e Bernardo Sociedade de Advogados, para discorrer sobre o primeiro assunto da ordem do dia.

1) Eleição e Posse da Diretoria Executiva que exercerá o mandato por 2 (dois) anos a partir da posse;

Com a palavra, a Dra. Andressa Riviello agradeceu o convite para participação na primeira reunião do Conselho Deliberativo e na sequência e antes de iniciar a eleição da diretoria executiva, explicou as competências de cada órgão estatutário e discorreu sobre as responsabilidades, obrigações e atribuições, destacando a importância de que cada membro leia, atentamente, o Estatuto Social, disponibilizando-se para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários. Lembrou que o Conselho Deliberativo, obrigatoriamente, deve possuir, no mínimo, 4 membros, conforme estabelece o art. 24, compondo-se, pelo menos, de um Presidente, Vice-Presidente, Secretário e um conselheiro, eleitos em reunião de Conselho Deliberativo, no limite de 10. Que alguns dos cargos foram definidos na própria Assembleia Ordinária de 31.05.2021, ocasião em que alguns candidatos se apresentaram para os cargos de Presidente, Vice-Presidente e Secretário do Conselho Deliberativo. Desta forma, recomendou que nesta reunião submetesse aos membros eleitos para mera ratificação, para fins de cumprimento dos termos do Estatuto, o qual dispõe que a eleição para os cargos ocorrerá entre os próprios membros eleitos pela A.G.O em reunião do Conselho.

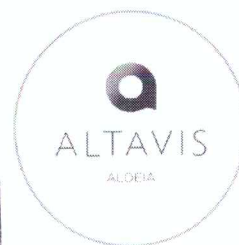
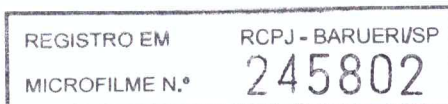
Com a palavra o presidente do conselho colocou em votação e todos ratificaram. No entanto, o conselheiro, Sr. Roberto N. Xavier, pediu a palavra e manifestou que em assembleia foi eleito ao cargo de Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, requerendo que ficasse consignado em ata naquele instante sua **renúncia ao cargo de vice-presidente**, diante do interesse em concorrer ao cargo de Diretor, argumentando poder contribuir muito mais com o colegiado nesta posição. Com isto, apresentou-se, imediatamente, para compor o cargo ora renunciado, o conselheiro **Sr. Fábio Borges de Figueiredo**, sendo colocado em votação e aprovado por unanimidade dos presentes. Assim, operou-se a renúncia e a eleição do novo vice-presidente do conselho. Em ato contínuo, diante do ocorrido, deliberaram os presentes pela apresentação dos cargos estabelecidos para o Conselho Deliberativo

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



dentre presentes, antes de iniciar a eleição da diretoria, e por unanimidade deliberaram, pela seguinte composição da mesa:

Conselho Deliberativo:

Presidente: **Fábio José Odon Lopes de Souza**
Vice-Presidente: **Fabio Borges de Figueiredo**
Secretário: **João Gilberto de Oliveira Wickert**
Conselheiro: **Rodrigo Carlos Chaluppe**
Conselheiro: **Luciana Cristina Pereira Ferreira Michel**

Dessa forma, o Conselho Deliberativo é nesse momento regularmente composto por 5 (cinco) membros, cumprindo, assim, o número exigido no artigo 24, do Estatuto Social.

Dando continuidade, candidataram-se para compor a Diretoria os seguintes Conselheiros: Roberto Nekrasus Xavier, Salete Momi Vianni e Nelson Sanchez Júnior. Aberta a votação, foram eleitos por unanimidade, nos termos do artigo 38, do Estatuto, para formação da **Diretoria Executiva**, nos respectivos cargos:

Diretor Presidente: **Roberto Nekrasus Xavier**
Diretora Vice-Presidente: **Salete Momi Vianni**
Diretor Tesoureiro: **Nelson Sanchez Júnior**

O mandato dos membros da Diretoria tem vigência de 02 (dois) anos, e permanecerão no cargo até a posse da nova Diretoria eleita, conforme previsto no artigo 38º, §2º, do Estatuto Social.

Em ato continuou, destacou-se que o Conselho Deliberativo fica constituído de 5 (cinco) conselheiros e a Diretoria Executiva com 3 (três) diretores, em cumprimento ao Estatuto. Não havendo mais comentários, passou, então, ao item 2, da ordem do dia.

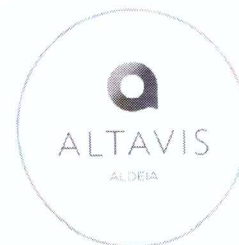
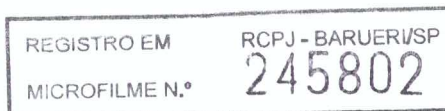
2) Eleição e posse do Conselho Fiscal que exercerá o mandato por 02 (dois) anos a partir da posse;

Novamente advogada, Dra. Andressa Riviello, foi convidada para tratar desse tema, esclarecendo que a deliberação deste item da ordem do dia ficou prejudicada, pois não verificou candidatos para o Conselho Fiscal, nem na Assembleia, nem na

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



presente reunião, recomendando-se aos membros do Conselho Deliberativo que convidem os associados em dia com suas obrigações estatutárias, para se candidatarem ao cargo, cuja eleição compete ao Conselho Deliberativo, nos termos do artigo 55, do Estatuto Social. Ressaltou ainda, que este órgão será composto por 3 (três) membros titulares e desejável que haja ainda 2 (dois) membros suplentes e que, segundo previsão em Estatuto, serão eleitos pelo Conselho Deliberativo. Entretanto, isto não impede que os candidatos sejam indicados em eventual assembleia geral extraordinária para posterior votação do Conselho Deliberativo, conforme determina o Estatuto, reforçando que isto não seria uma obrigatoriedade, ficando a critério do Conselho Deliberativo, desde que se cumpra o que estabelece o art. 55 do Estatuto Social. O Conselho Deliberativo se comprometeu em envidar esforços para que Conselho Fiscal seja brevemente formado. Desse modo, o item não pode ser votado, por ausência de candidatos. Após comentários e esclarecimentos, passou ao item 3 da ordem do dia.

3) Análise de propostas e escolha de empresas terceirizadas e prestadores de serviços para contratação imediata;

Iniciando a terceira pauta, o presidente do Conselho, Sr. Fabio J. Odon apresentou as empresas sugeridas para início dos trabalhos na Associação, sendo estas:

Paisagismo:	J Vieira Paisagismo
Administradora:	Eticon Associações e Condomínios
Segurança e Portaria:	OZSEGUR Segurança Patrimonial
Consultoria de Segurança:	Bunker Serviços Especializados em Segurança
Contabilidade:	Silca Assessoria Contábil
Assessoria Jurídica:	Riviello e Bernardo Sociedade de Advogados

Em seguida, o Sr. Fabio J. Odon abriu votação para as empresas apresentadas, sendo estas aprovadas por unanimidade dos presentes.

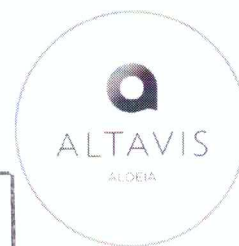
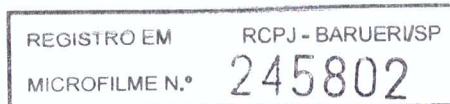
O Sr. Fabio J. Odon ressaltou que todos os contratos deverão ter cláusulas para 30 (trinta) dias de aviso prévio e, conforme pontuado em assembleia, haverá concorrência para todas estas prestações de serviços nos próximos 90 (noventa) dias.

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



Foi pontuado e comentado por todos os presentes que ficará em aberto a contratação de empresa/profissional para avaliação e acompanhamento dos projetos construtivos, devendo para isto também haver concorrência.

Após discussões e apontamentos em torno da contratação de empresas para prestação de serviços de Manutenção e Limpeza, houve deliberação por unanimidade dos presentes pra que estes postos sejam preenchidos por funcionários próprios, por regime CLT, da seguinte forma:

Limpeza: 2 (dois) colaboradores
Manutenção: 1 (um) colaborador

Assim, tendo em vista que a proposta com a contabilidade previa gestão de departamento pessoal para 4 (quatro) funcionários, o Sr. Fabio J. Odon expôs que poderá haver pequeno acréscimo do valor aprovado em previsão orçamentária, ratificado aprovação de todos os presentes para tal incremento.

Assim, passou-se para a última pauta do dia.

4) Assuntos Gerais.

Foi trazido nesta pauta assunto em torno da abertura do Clube. O Sr. João Gilberto pontuou que, em sua opinião, ainda é cedo para comunicar a abertura do Clube, uma vez que a equipe de segurança ainda é escassa para realizar o monitoramento destes espaços.

O Sr. Roberto Xavier disse que a Associação ainda está em uma fase de estruturação, não sendo favorável que isto ocorra neste momento.

Após apontamentos, ficou deliberado que a Eticon comunicará que o Conselho Deliberativo está trabalhando para abrir os espaços comuns aos associados de forma segura e confortável, ressaltando os trabalhos de concorrência que estão sendo realizados, assim como os laudos e vistorias para recepcionar as áreas comuns.

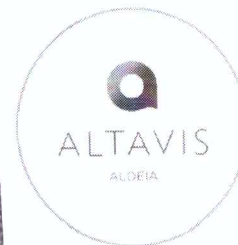
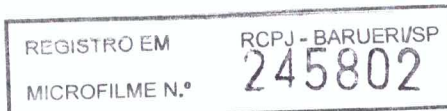
O Sr. Fabio J. Odon aproveitou o momento e entregou ao Sr. Paulo Rodovalho, representante da Eticon Associações e Condomínios, 2 (dois) cadernos

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



correspondentes a Laudo Técnico entregues na assembleia de 31.05.2021 pelos representantes da CIPASA, para acompanhamento da vistoria de entrega das áreas comuns agendada para próximo dia 09.06.2021.

Em seguida, apresentou o site do Altavis Aldeia (www.altavisaldeia.com.br), cujo desenvolvimento dos arquivos do site foi iniciado em condição "pro bono", e também seus projetos futuros para estruturação do site, que deverá ser realizado por empresa a ser contratada dentro das condições em previsão orçamentária, sendo seu trabalho comentado e elogiado pelos componentes do Conselho Deliberativo.

Dando continuidade, foi discutido sobre os *e-mails* oficiais de canais de comunicação, a serem divulgados aos proprietários, uma vez que o Sr. Fabio J. Odon já havia registrado o domínio Altavis Aldeia www.altavisaldeia.com.br junto ao órgão NIC.BR e também hospedado o domínio junto ao provedor Locaweb, ambos em nome da Associação e sob o Cnpj 19.531.579/0001-47 da mesma, cujos custos do registro e hospedagem deverão ser reembolsados ao Sr. Fabio J. Odon, logo após o início dos recebimentos das taxas de condomínio, mediante os comprovantes das 2 despesas acima. Após envolvimento dos presentes, ficou deliberado que haverá os seguintes *e-mails oficiais* iniciais da Associação:

- ✓ gerencia@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado pela Gerência;
- ✓ secretaria@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado pelo(a) Assistente, que tratará e acompanhará assuntos administrativos, financeiros e operacionais;
- ✓ altavis@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado para comunicações institucionais e circulares;

O Sr. Roberto Nekrasus Xavier indicou colocar no rodapé do site Altavis Aldeia o bairro Serra do Sol - Santana de Parnaíba (SP). Sugerido pela Sra. Andressa Riviello que constasse o endereço do empreendimento. O Sr. Paulo Rodvalho indicou alterar no rodapé do site a palavra "Condomínio" para "Residencial", e também correção no endereço de domínio, sendo estas observações acatadas pelo Sr. Fabio J. Odon. Após comentários, todas as propostas foram aprovadas por unanimidade dos presentes.

Em referência às candidatas, que foram previamente selecionadas pela Eticon, para ocuparem as funções administrativas do Residencial, foi sugerido pelo Sr. Fabio J. Odon que o início destas candidatas fosse em duas possíveis datas, em 14.06.2021

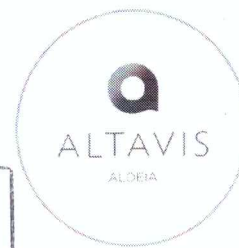
ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br

REGISTRO EM	RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º	245802



(segunda-feira) ou 21.06.2021 (segunda-feira), para que haja tempo hábil em função da ata da assembléia de 31.05.2021 estar devidamente protocolada em cartório para registro, havendo para este item concordância unânime dos presentes.

Também foi sugerido pelo Sr. Fabio J. Odon, a realização do cancelamento de todos os contratos atuais que a Associação possuía, principalmente com o de manutenção do elevador (PNE), uma vez que foi identificado pela Eticon a possibilidade de redução dos custos para este serviço. A sugestão foi aprovada por unanimidade dos presentes.

Em seguida, o Sr. Paulo Rodovalho projetou em tela sugestão de circular para envio inicial aos proprietários, sendo esta amplamente comentada pelos presentes, que indicaram os ajustes necessários.

O Sr. Fabio J. Odon sugeriu realização de um coquetel para os corretores da região, com a finalidade de comunicar e divulgar a nova gestão do Residencial, ressaltando a dificuldade dos proprietários em vender seus lotes em decorrência da má reputação gerada em função dos problemas vividos até então, e isto, argumentou, ajudaria na recuperação e resgate da imagem do Residencial.

Foi solicitado pelos presentes para que a Eticon providencie a aquisição de telefones e respectivamente comunicação via whatsapp para a administração.

O Sr. Fabio J. Odon citou sobre as mensagens de texto e voz que o ex-gestor da Cipasa/Auxiliadora Predial, que estava atendendo no residencial até 31.05.2021, teve com o Sr. Roberto da empresa de segurança Sector sobre o Notebook que se encontrava na administração do Residencial, argumentando ora que o equipamento era dele ora que era da Auxiliadora Predial. Destacou que como a chave da administração estava sob poder do mesmo, fazia-se necessário um chaveiro para abri-la e, após isto, fotografar tudo que se encontrava neste espaço, passando tal tarefa para Eticon, havendo o consenso de todos para tal.

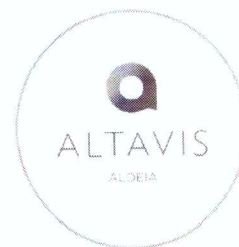
Na sequência, o Sr. Fabio J. Odon também pontuou a necessidade da confecção de uma placa / banner, a ser colocada na portaria da administração do Residencial, com os dizeres: "Antes de comprar seu lote consulte nossa administração sobre eventuais débitos", o que será providenciado pela Eticon.

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



REGISTRO EM RCPJ - BARUERVSP
MICROFILME N.º 245802

Por último, o Sr. Fabio J. Odon informou que Sra. Andressa Riviello (Jurídico), o Sr. Paulo Rodovalho (Eticon) e a empresa Sector Segurança, ambos estão trabalhando para o Residencial desde o dia 01.06.2021, portanto, deverão receber o mês de junho/2021 integralmente por seus honorários. Já os outros prestadores de serviços que ainda iniciarão e também os funcionários a serem contratados, deverão receber de forma proporcional aos dias trabalhados.

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Presidente do Conselho Deliberativo agradeceu a participação de todos, declarando o encerramento da reunião às 18h35, tendo eu, Secretário do Conselho Deliberativo, lavrado a presente ata, que após lida e julgada conforme vai assinada pelo Presidente e por mim.

Fabio José Odon
1º TAB
Fabio José Odon Lopes de Souza
Presidente do Conselho Deliberativo

João Gilberto de Oliveira Wickert
1º TAB
João Gilberto de Oliveira Wickert
Secretário do Conselho Deliberativo

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHECIDO por semelhança 2 firma(s) de:
(1) FABIO JOSE ODON LOPES DE SOUZA E (1) JOAO*****
GILBERTO MIRANDA DE OLIVEIRA WICKERT*****
BARUERI, 14/06/2021. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado
Emolumentos: R\$ 13,54 - SEM VALOR - Impressão: 7220273
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AA 319762*****
Cod. Segurança: 10700152541005

S20107AA0319762
FIRMA 2
112094
Eduardo Alves das Neves
Escrevente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP
Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4195-8274 CNPJ: 05.641.792/0001-65
Prenotado sob nº 142.094 em 14/06/2021 e registrado em microfilme sob o nº 245.802 em 02/07/2021.
Anotado à margem do registro nº 245788

OFICIAL		ESCREVENTES AUTORIZADOS						
Carlos Frederico Coelho Nogueira		Sérgio Ricardo Betti						
SUBSTITUTO DO OFICIAL		Robson de Castro						
José Ricardo M. Braz		David Carlos Morgado Balthazar						
OFICIAL(R\$)	ESTADO(R\$)	S FAZ(R\$)	SINOREG(R\$)	JUSTIÇA(R\$)	MP(R\$)	ISS(R\$)	TOTAL(R\$)	
152,89	43,50	29,68	8,12	10,57	7,34	3,02	255,12	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 14:04, sob o número WSPB22700781503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código aNYoYAlv.

Procuração "ad Judicia et Extra"

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL, associação civil sem fins econômicos, regularmente instituída, com sede social Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Lote 02, Quadra 01, Bairro Sítio do Morro, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP CEP:06517-520, inscrito no CNPJ/MF sob n.º CNPJ nº 19.531.579/0001-47, representada por seu diretor presidente **ROBERTO NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 13131001-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 064.569.158-56, residente e domiciliado na Estrada Município Sítio de Baixo, nº 27, Parque Fernão Dias, e por seu diretor tesoureiro **NELSON SANCHEZ JUNIOR**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 13037511-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 130.458.968-47, residente e domiciliado na Rua Montes Pindo, nº 31, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui suas bastantes procuradoras as advogadas Dra. Andressa Oliveira Riviello, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o número 216.595, com endereço eletrônico: andressa.riviello@adv.oabsp.org.br, e Dra. Tatiana de Araújo Bernardo, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob o número 273.912, com endereço eletrônico: tatianaabernardo@adv.oabsp.org.br, ambas com escritório na Alameda Rio Negro, 1084 – Conj. 44 – Ed. Plaza - Alphaville -Barueri – SP -CEP 06454-000, com endereço eletrônico: juridico@rbkadv.com.br, telefone: (11) 2680 6362 | (11) 94539 1842, às quais confere amplos poderes para o foro em geral, com *cláusula ad judicium*, podendo agir sole e conjuntamente, em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo (a) nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, especiais poderes *ad negotia*, inclusive para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, oferecer laços e arrematar em hasta pública, receber e dar quitação, vice-versa, dar e receber quitação, em juízo ou fora dele, podendo, outrossim, proceder ao levantamento de recursos depositados judicialmente em favor do outorgante, bem como deduzir e reter de eventuais créditos recebidos em nome e por conta do outorgante os honorários devidos ou outorgado e adiantamentos que este tenha feito no interesse do outorgante, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, demais disso, em consonância com princípios éticos e os costumes da profissão, nos autos do processo nº0003398-85.2021.8.26.0529.

Barueri, 06 de outubro de 2022.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

Diretor Presidente
ROBERTO NEKRASUS XAVIER
 CPF/MF nº 064.569.158-56

Diretor Tesoureiro
NELSON SANCHEZ JUNIOR
 CPF/MF nº 130.458.968-47

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
CIPASA - UNIDADE 09-02					ÍNDICE OFICIAL IGP-M SET/22	2825,8716
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,03333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	21/06/2021	R\$ 382,21	R\$ 419,53	R\$ 8,39	R\$ 67,96	R\$ 495,88
Taxa de manutenção	21/06/2021	R\$ 85,47	R\$ 93,82	R\$ 1,88	R\$ 15,20	R\$ 110,89
Taxa de manutenção	10/07/2021	R\$ 382,21	R\$ 417,03	R\$ 8,34	R\$ 64,91	R\$ 490,28
Taxa de manutenção	10/08/2021	R\$ 382,21	R\$ 413,80	R\$ 8,28	R\$ 60,13	R\$ 482,21
Taxa de manutenção	10/09/2021	R\$ 382,21	R\$ 411,09	R\$ 8,22	R\$ 55,49	R\$ 474,80
Taxa de manutenção	10/10/2021	R\$ 543,34	R\$ 588,16	R\$ 11,76	R\$ 73,51	R\$ 673,43
Taxa de manutenção	10/11/2021	R\$ 543,34	R\$ 584,42	R\$ 11,69	R\$ 67,01	R\$ 663,11
Taxa de manutenção	10/12/2021	R\$ 543,34	R\$ 584,30	R\$ 11,69	R\$ 61,15	R\$ 657,14
Taxa de manutenção	10/01/2022	R\$ 568,14	R\$ 605,70	R\$ 12,11	R\$ 57,13	R\$ 674,95
Taxa de manutenção	10/02/2022	R\$ 568,14	R\$ 594,87	R\$ 11,90	R\$ 49,96	R\$ 656,74
Taxa de manutenção	10/03/2022	R\$ 568,14	R\$ 584,18	R\$ 11,68	R\$ 43,61	R\$ 639,48
Taxa de manutenção	10/04/2022	R\$ 568,14	R\$ 574,19	R\$ 11,48	R\$ 36,94	R\$ 622,61
Taxa de manutenção	10/05/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 30,87	R\$ 610,37
Taxa de manutenção	10/07/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 19,31	R\$ 598,82
Taxa de manutenção	10/09/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 7,57	R\$ 587,08
Taxa de manutenção	10/10/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 1,89	R\$ 581,40
SubTotal		R\$ 7.789,45	R\$ 8.143,67		R\$ 712,66	R\$ 9.019,20
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 901,92
Atualizado até	20.10.2022					R\$ 9.921,11

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
UNIDADE QD 12 LT 18					ÍNDICE OFICIAL IGP-M SET/22	2825,8716
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,03333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	21/06/2021	R\$ 382,21	R\$ 419,53	R\$ 8,39	R\$ 67,96	R\$ 495,88
Taxa de manutenção	21/06/2021	R\$ 85,47	R\$ 93,82	R\$ 1,88	R\$ 15,20	R\$ 110,89
Taxa de manutenção	10/07/2021	R\$ 382,21	R\$ 417,03	R\$ 8,34	R\$ 64,91	R\$ 490,28
Taxa de manutenção	10/08/2021	R\$ 382,21	R\$ 413,80	R\$ 8,28	R\$ 60,13	R\$ 482,21
Taxa de manutenção	10/09/2021	R\$ 382,21	R\$ 411,09	R\$ 8,22	R\$ 55,49	R\$ 474,80
Taxa de manutenção	10/10/2021	R\$ 543,34	R\$ 588,16	R\$ 11,76	R\$ 73,51	R\$ 673,43
Taxa de manutenção	10/11/2021	R\$ 543,34	R\$ 584,42	R\$ 11,69	R\$ 67,01	R\$ 663,11
Taxa de manutenção	10/12/2021	R\$ 543,34	R\$ 584,30	R\$ 11,69	R\$ 61,15	R\$ 657,14
Taxa de manutenção	10/01/2022	R\$ 568,14	R\$ 605,70	R\$ 12,11	R\$ 57,13	R\$ 674,95
Taxa de manutenção	10/02/2022	R\$ 568,14	R\$ 594,87	R\$ 11,90	R\$ 49,96	R\$ 656,74
Taxa de manutenção	10/03/2022	R\$ 568,14	R\$ 584,18	R\$ 11,68	R\$ 43,61	R\$ 639,48
Taxa de manutenção	10/04/2022	R\$ 568,14	R\$ 574,19	R\$ 11,48	R\$ 36,94	R\$ 622,61
Taxa de manutenção	10/05/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 30,87	R\$ 610,37
Taxa de manutenção	10/06/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 25,00	R\$ 604,50
Taxa de manutenção	10/07/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 19,31	R\$ 598,82
Taxa de manutenção	10/08/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 13,44	R\$ 592,95
Taxa de manutenção	10/09/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 7,57	R\$ 587,08
Taxa de manutenção	10/10/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 1,89	R\$ 581,40
SubTotal		R\$ 8.925,73	R\$ 9.279,95	R\$ 185,60	R\$ 751,10	R\$ 10.216,64
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 1.021,66
Atualizada até	20.10.2022					R\$ 11.238,31



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP.**

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529

Exequente: Antônio Sergio Limone

Executado: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, por seu procurador assinado "in fine", nos autos do processo em epígrafe que tramita por este R. Juízo e respectivo Cartório vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a

Reserva de valores para satisfação de tributos

com fulcro no Art. 130, caput e parágrafo único do Código de Tributário Nacional, incidentes sobre os imóveis a seguir, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

1. **Imóvel 52507** – IC 24352.44.45.0021.00.000 – QUADRA 9, LOTE 2, Rua Monte Everest, nº 612, Quintas do Ingaí - Santana de Parnaíba/SP – CEP 06519-194. Matrícula CRI Nº 171.911.
2. **Imóvel 52627** - 24354.12.70.0240.00.000 – QUADRA 12, LOTE 18, Rua Pirineus, nº 270, Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP. CEP: 06519-190. Matrícula CRI nº 172.000.

01. O executado é devedor do Município no importe de R\$ 36.470,24 (Trinta e seis mil e quatrocentos e setenta reais e vinte e quatro centavos), referente ao



IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, do imóvel 52507, e R\$ 40.542,78 (Quarenta mil e quinhentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos) referente ao IPTU do imóvel 52627, perfazendo o montante de **R\$ 77.013,02 (Setenta e sete mil e treze reais e dois centavos)** – valores para OUTUBRO/2022, conforme os demonstrativos de cálculo anexos. Todos os débitos do imóvel 52627 estão em cobrança judicial; e os débitos do imóvel 52507 encontram-se parcelados, conforme relatórios anexos.

02. Requer-se sejam pagos preferencialmente os créditos fiscais conforme dispõe art. 186, Caput, do Código Tributário Nacional. Desse modo, é de rigor a aplicação dos Arts. 186,187 do CTN, que impõe a primazia dos créditos de natureza tributária, inclusive em relação àqueles dotados de garantia real, ressalvando apenas os débitos de natureza trabalhista.¹

03. Conforme entendimento pacificado nos Tribunais Superiores sobre o antigo art. 711 do CPC – 1973 - (sendo seu correspondente no CPC, o art. 908 – 2015 -), a Fazenda, independentemente de penhora, prefere aos demais credores com penhora antecedente (STJ, 2ª Turma, REsp 594.491/RS, rel. Min. Eliana Calmon, j. em 02.06.2005, DJ 08.08.2005, p. 258).

04. Extrai-se da tese acima mencionada, que referido dispositivo deve ser analisado sob duas perspectivas: i) deve-se observar a existência de crédito privilegiado em decorrência de previsão legal, e deve-se ii) excepcionar a anterioridade de eventuais penhoras².

05. Destaque-se também, que os títulos legais de preferência são os privilégios e os direitos reais (art. 958, CC) – o que também compreende aqueles oriundos da legislação do trabalho, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos por credor.

¹ Resp 878.249/SP, Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 03/08/2006.

² MARINONI, Luiz Guilherme. Código de processo civil comentado artigo por artigo. 2 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 691.



06. Ademais, não há mais que se falar em concurso de preferências entre entidades federativas, uma vez que o STF recentemente reconheceu inconstitucional o art. 187, parágrafo único do CTN (ADPF 357/DF) neste tocante.

07. Nessa esteira o E. STJ, no RESP nº 776.482, de relatoria do Min. Teori Zavascki. Aborda:

“(…) 1. Conforme jurisprudência do STJ, no concurso de credores, a preferência se estabelece na seguinte ordem: os créditos trabalhistas, os da Fazenda Federal, Estadual e Municipal e os com garantia real. Essa ordem de preferência certamente não fica comprometida pela sub-rogação a que se refere o Art. 130 do CTN. Conforme estabelece o parágrafo único desse dispositivo, “no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”. Com isso, fica inteiramente preservada a situação do arrematante”.

08. Portanto, o precedente dialoga com tudo que já foi exposto na presente petição: a satisfação dos créditos com preferência legal independe de prévia execução e penhora sobre o bem cujo produto da alienação se procura arrecadar. Após a satisfação de tais credores, o credor que promoveu a execução satisfará seu direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora (art. 711, CPC, “novo CPC, art. 908”)³.

09. Ante o exposto, na qualidade de credora, requer a juntada da matrícula do imóvel e se digne Vossa Excelência, deferir a reserva de valores obtidos na arrematação dos imóveis para pagamento dos tributos, respeitada a ordem estabelecida no art. 186, do CTN, com a respectiva expedição do alvará de levantamento em nome da credora – Município de Santana de Parnaíba

³ MARINONI, Luiz Guilherme. Código de processo civil comentado artigo por artigo. 2 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 691.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

10. E, a fim de viabilizar a expedição da guia de levantamento em favor da municipalidade, vem informar o quanto segue: Município de Santana de Parnaíba, CNPJ nº. 46.522.983.0001-27, Banco Caixa Econômica Federal, Ag: 3336, Conta: 006.000.071-4.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 21 de Outubro de 2022.

Relatório de Parcelamento - [IPTU] - [2022] - Atualizado até : 21/ 10/ 2022 - Emitido por : smnj 30261

IDENTIFICAÇÃO: 52507 / 24352.44.45.0021.00.000 / 83750 - NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / RUA MONTE EVERESTE 612

ANO INICIAL	ANO FINAL	Nº PARCELA	DT.VENCIMENTO	VALOR PRINCIPAL	MULTA	JUROS	CORREÇÃO	TOTAL DEVIDO	NR. AVISO	MOEDA	DT.PAGAMENTO	VALOR PAGO	PROCESSO/ANO	DT.CANCELAMENTO
2021	2021	1	30/08/2022	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312513	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	2	30/09/2022	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312514	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	3	30/10/2022	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312515	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	4	30/11/2022	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312516	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	5	30/12/2022	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312517	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	6	30/01/2023	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312518	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	7	28/02/2023	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312519	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	8	30/03/2023	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312520	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	9	30/04/2023	147,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312521	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	10	30/05/2023	147,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312522	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	11	30/06/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312523	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	12	30/07/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312524	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	13	30/08/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312525	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	14	30/09/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312526	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	15	30/10/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312527	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	16	30/11/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312528	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	17	30/12/2023	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312529	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	18	30/01/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312530	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	19	29/02/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312531	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	20	30/03/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312532	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	21	30/04/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312533	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	22	30/05/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312534	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	23	30/06/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312535	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	24	30/07/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312536	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	25	30/08/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312537	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	26	30/09/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312538	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	27	30/10/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312539	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	28	30/11/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312540	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	29	30/12/2024	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312541	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	30	30/01/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312542	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	31	28/02/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312543	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	32	30/03/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312544	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	33	30/04/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312545	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	34	30/05/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312546	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	35	30/06/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312547	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	36	30/07/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312548	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	37	30/08/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312549	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	38	30/09/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312550	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	39	30/10/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312551	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	40	30/11/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312552	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	41	30/12/2025	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312553	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	42	30/01/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312554	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	43	28/02/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312555	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	44	30/03/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312556	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	45	30/04/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312557	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	46	30/05/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312558	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	47	30/06/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312559	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	48	30/07/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312560	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	49	30/08/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312561	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	50	30/09/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312562	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	51	30/10/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312563	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	52	30/11/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312564	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	53	30/12/2026	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312565	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	54	30/01/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312566	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	55	28/02/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312567	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	56	30/03/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312568	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	57	30/04/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312569	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	58	30/05/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312570	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	59	30/06/2027	92,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312571	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
2021	2021	60	30/07/2027	95,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312572	R\$	-	0,00	27109/2022	25/08/2022
Sub Total	0	0	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	0,00		
2021	2021	1	31/08/2022	147,70	14,77	3,24	0,00	165,71	0000000012312670	R\$	-	0,00	27112/2022	

Este documento é uma cópia eletrônica do original. Para mais informações, consulte o site do Município de Santana de Parnaíba.

Relatório de Parcelamento - [IPTU] - [2022] - Atualizado até : 21/ 10/ 2022 - Emitido por : smnj 30261

Sistema CFCAM

2017	2020	7	28/02/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312865	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	8	31/03/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312866	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	9	30/04/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312867	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	10	31/05/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312868	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	11	30/06/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312869	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	12	31/07/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312870	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	13	31/08/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312871	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	14	30/09/2023	642,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312872	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	15	31/10/2023	642,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312873	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	16	30/11/2023	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312874	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	17	31/12/2023	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312875	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	18	31/01/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312876	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	19	29/02/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312877	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	20	31/03/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312878	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	21	30/04/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312879	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	22	31/05/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312880	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	23	30/06/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312881	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	24	31/07/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312882	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	25	31/08/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312883	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	26	30/09/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312884	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	27	31/10/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312885	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	28	30/11/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312886	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	29	31/12/2024	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312887	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	30	31/01/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312888	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	31	28/02/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312889	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	32	31/03/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312890	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	33	30/04/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312891	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	34	31/05/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312892	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	35	30/06/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312893	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	36	31/07/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312894	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	37	31/08/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312895	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	38	30/09/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312896	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	39	31/10/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312897	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	40	30/11/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312898	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	41	31/12/2025	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312899	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	42	31/01/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312900	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	43	28/02/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312901	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	44	31/03/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312902	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	45	30/04/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312903	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	46	31/05/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312904	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	47	30/06/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312905	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	48	31/07/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312906	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	49	31/08/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312907	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	50	30/09/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312908	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	51	31/10/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312909	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	52	30/11/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312910	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	53	31/12/2026	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312911	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	54	31/01/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312912	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	55	28/02/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312913	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	56	31/03/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312914	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	57	30/04/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312915	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	58	31/05/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312916	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	59	30/06/2027	456,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312917	R\$	-	0,00	27115/2022
2017	2020	60	31/07/2027	455,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0000000012312918	R\$	-	0,00	27115/2022
Sub Total	0	0	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	0,00	
2017	2020	1	31/08/2022	735,49	73,54	16,18	0,00	825,21	0000000012314848	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	2	30/09/2022	735,49	73,54	8,09	0,00	817,12	0000000012314849	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	3	31/10/2022	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314850	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	4	30/11/2022	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314851	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	5	31/12/2022	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314852	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	6	31/01/2023	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314853	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	7	28/02/2023	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314854	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	8	31/03/2023	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314855	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	9	30/04/2023	735,49	0,00	0,00	0,00	735,49	0000000012314856	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	10	31/05/2023	735,54	0,00	0,00	0,00	735,54	0000000012314857	R\$	-	0,00	27144/2022
2017	2020	11	30/06/2023	456,30	0,00	0,00	0,00	456,30	0000000012314858	R\$	-	0,00	27144/2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [nome] e disponibilizado em PDF no sistema CFCAM. Para conferir o original, acesse o link...

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "Q-Dois", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote nº 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote nº 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote nº 21; encerrando a área total de 627,54m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/171.911, em 28 de junho de 2021.

Pela Sentença datada de 28 de abril de 2020, proferida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529), e requerimento subscrito pelos credores **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG. nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 107.300.278-05 e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG. nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.410.758-03, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 10 de junho de 2021, **procede-se o presente registro da hipoteca judiciária sobre o imóvel matriculado**, de propriedade da requerida **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do fiel cumprimento da sentença condenatória proferida aos 28 de abril de 2020, e V. Acórdão proferido aos 06 de outubro de 2020, pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e Recurso Especial nº 1932561- SP (2021/0108470-4), datado de 19 de abril de 2021, pelo Superior Tribunal de Justiça, em favor dos autores **ANTONIO SERGIO LIMONE** e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, já qualificados, no importe de R\$395.200,86.

O Escrevente Autorizado,

Mancela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 512.066

Rolo 8.208

Selo Digital nº 1205763210000R3M17191121U

Av.04/171.911, em 04 de agosto de 2021

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste (Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

171.911

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de agosto de 2021.

Estado, aos 29 de julho de 2.021, formulado pelo exequente, instruído com a Certidão Judicial datada de 09 de abril de 2.021, expedida pelo D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 08 de março de 2.021, sob nº 1022630-92.2021.8.26.0100, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Obrigação de Fazer/ Não Fazer, requerida por **ESPÓLIO DE IADVIGA ANNA NEKRASUS**, CPF/MF. nº 174.355.328-51 (exequente), contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43; **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, CNPJ/MF. nº 05.262.743/0001-53; e, **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF. nº 15.022.116/0001-07 (executadas), cujo valor da causa é de R\$10.000,00.

O Escrevente Autorizado,  Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 514.748

Rolo 8.233

Selo Digital nº 120576331000AV4M171911219

Av.05/171.911, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SERGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, contra 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, foi PENHORADO, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, a coexecutada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 172.000, deste Registro de Imóveis.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
171.911

FICHA
002
VERSO

O Escrevente Autorizado, *Robson de Castro* **Robson de Castro**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963 Rolo 8.541

Selo Digital nº 120576321000AV5M171911228

A



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquara, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL PROTOCOLO Nº 0552963 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171911), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O retendo é verdade e dou fé. Barueri, 04 de novembro de 2022.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3171911C13422022A

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talonário que acompanha a 1º Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:42:22 horas do dia 07/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 2092022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 552963



17191107112022

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 12 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº 45; encerrando a área total de 429,61m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Ursu
Escrevente Autorizado

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Av.02/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

—VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urse
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado,

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de 32,42%; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de 67,58%, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

A

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

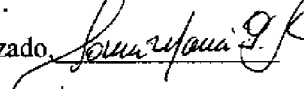
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; **b.3)** a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, **b.4)** a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustável mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902 Rolo 6.579

(Continua no verso)

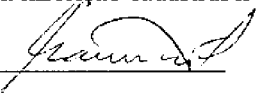
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CARLOS DOS SANTOS, liberado nos autos em 08/11/2022 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85/2021.8.26.0529 e código UWN0SCU2.

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002
VERSO

Av.07/172.000, em 18 de maio de 2.017


Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 04 de maio de 2.017, e aviso recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2.017, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24354.12.70.0240.00.000.

O Escrevente Autorizado, 

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.08/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, as credoras, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados, autorizaram o cancelamento das cédulas de créditos imobiliários fracionárias – CCI 1, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.05 desta, no valor de R\$83.889,90 e, CCI 2, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.06 desta, no valor de R\$174.869,83, em virtude da quitação dada aos seus devedores fiduciários.

O Escrevente Autorizado, 

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.09/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 18 de janeiro de 2.017, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 418.781 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciantes, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA,** e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS,** já qualificados não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97 de 20 de novembro de 1.997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, registrado sob nº 04, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA,** em nome das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 418.781

Rolo 7.205

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

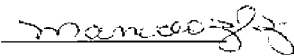
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,



Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoa, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE**, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme

(Continua no verso)

MATRÍCULA

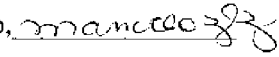
172.000

FICHA

003

VERSO

planilha constante dos autos, bem como para o efetivo cumprimento da r. sentença e acórdão.

O Escrevente Autorizado, 

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

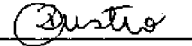
Protocolo microfilme nº 540.727

Rolo 8.426

Selo Digital nº 120576321000R11M172000224

Av.12/172.000, em 19 de outubro de 2022.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a **consolidação de propriedade** consubstanciada na Av.09 desta, **foi feita no mesmo percentual em que as credoras fiduciárias adquiriram quando da alienação fiduciária registrada sob nº 04 nesta**, ou seja, "**no percentual correspondente a 32,42%**", a credora fiduciária/adquirente, 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e, "**no percentual correspondente a 67,58%**", a credora fiduciária/adquirente, 02) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, e **não como constou na Av. 09 desta**, que fica, neste particular, suprida e retificada, conforme provam os documentos que deram suporte ao referido ato, os quais encontram-se microfilmados neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº 418.781, rolo 7.205.

O Escrevente Autorizado, 

Robson de Castro
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 553.863

Rolo 8.530

Selo Digital nº 1205763E100AV12M17200022R

Av.13/172.000, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SERGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, **contra** 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que **o percentual correspondente a 32,42% do imóvel**

(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de novembro de 2022.

matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**; e **o percentual correspondente a 67,58% do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada, **Lote 01 Empreendimentos S.A**, ambas já qualificadas, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, **foram PENHORADOS**, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeadas fiéis depositárias, as executadas, as empresas, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 171.911, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro **Robson de Castro**

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 12057632100AV13M17200022E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CARLOS DOS SANTOS, liberado nos autos em 08/11/2022 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código UWN0SCU2.



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquão, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL PROTOCOLO N° 0552963 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula N°0172000), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de novembro de 2022.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3172000C134146228

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talonário que acompanha a 1° Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:41:48 horas do dia 07/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 2092022

Código de controle de certidão :

Prenotação N° 552963



17200007112022



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios 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 seguinte ato ordinatório:

Fls. 297/309: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP.
 Requeira o interessado em termos de prosseguimento.
 Prazo 05 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 08 de novembro de 2022. Eu, Priscila de Fátima Camargo Trindade, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0903/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 297/309: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP. Requeira o interessado em termos de prosseguimento. Prazo 05 dias."

Santana de Parnaíba, 8 de novembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0903/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/11/2022. Considera-se a data de publicação em 10/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Teor do ato: "Fls. 297/309: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP. Requeira o interessado em termos de prosseguimento. Prazo 05 dias."

Santana de Parnaíba, 9 de novembro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

Cumprimento de Sentença nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

Processo Principal nº 1007478-46.2019.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, já devidamente qualificados nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, vem, por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a decisão de fls.310/312, requerer:

Tendo em vista que os imóveis já foram penhorados, requer seja deferida a avaliação por 3 corretores habilitados para apresentação de avaliação mercadológica, para que posteriormente possam ser levados a hasta pública para a satisfação da execução.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 09 de novembro de 2022.

LUIS FERNANDO F. DAVID

OAB/SP 219.006

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL– SANTANA DE PARNAÍBA– ESTADO DE SÃO PAULO.

Cumprimento de sentença 0003398-85.2021.8.26.0529

Processo originário 1007478-46.2019.8.26.0529

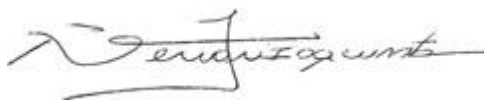
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A E OUTRAS, já qualificada nos autos da presente demanda em que contende em face de ANTONIO SERGIO LIMONE vem, respeitosamente, à presença deste M.M Juízo, sem prejuízo de eventuais prazos processuais que estejam em curso, regularizar sua representação processual acostando o documento de representação anexo.

Desta foram, requer-se que todas as intimações e publicações relativas ao presente feito sejam feitas exclusivamente, com exclusão de qualquer outro, em nome do advogado RODRIGO FERRARI IAQUINTA, OAB/SP 369.324, com escritório na Avenida Paulista 1471, 2º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, sob pena de nulidade.

Requer-se, então, que a l. serventia judicial faça a readequação do cadastramento no sistema E-SAJ.

Pede Deferimento.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.



RODRIGO FERRARI IAQUINTA
OAB/SP 369.324

ANEXO I SUBSTABELECIMENTO

Na presente data, formalizada a rescisão contratual serve o presente para substabelecer SEM RESERVA os poderes nos termos abaixo:

EMPREENDIMENTOS:

LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, localizado no município de Santana de Parnaíba – SP, o qual se encontra devidamente registrado na Matrícula nº 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP, comercialmente identificado como “**Altavis Aldeia**”.

SUBSTABELECENTE:

EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 275.372 e todos os demais advogados sócios do escritório EDUARDO MENNA BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/ME: Sob o n.º 12.383.710/0001-27, SUBSTABELECEM SEM RESERVAS todos os poderes outorgados para:

SUBSTABELECIDOS:

RODRIGO FERRARI IAQUINTA, inscrito na OAB/SP sob o n.º 369.324 e MARCELO CAVALCANTI SILVA, inscrito na OAB/SP sob o n.º 344.292, ambos com escritório na Av. Paulista nº 1.471, 2º andar, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, fone (11) 3171-0021, integrantes do também outorgado escritório SILVEIRA ADVOGADOS.

OUTORGANTES:

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.022.116/0001-07;

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.405.960/0001-43;

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A., atual denominação da CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, inscrita no CNPJ nº 05.262.743/0001-53;

DOMÉ CONSULTORES INTEGRADOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 15.304.577/0001-64.

Clausula Especial de reserva de honorários sucumbenciais

1. O Escritório substabelecete e seus advogados preservam o direito de perceber:

1.1. 60% (sessenta por cento) do valor dos honorários de sucumbência eventualmente devidos em cada processo substabelecido, se atuou até a fase postulatória, ou seja, (mediante constatação da apresentação da contestação pelo Substabelecete e/ou seus advogados no processo), reservado o remanescente dos referidos honorários para o advogado/escritório substabelecido, pelo acompanhamento até o final do processo;

1.2. 100% (cem por cento) do valor dos honorários de sucumbência eventualmente devidos em cada processo substabelecido, se atuou até a fase recursal (mediante constatação da apresentação do recurso interposto ou de defesa/contrarrazões).

NÚMERO DO PROCESSO
1011119-70.2016.8.26.0004
1052376-78.2016.8.26.0100
1006080-69.2016.8.26.0529
1002236-05.2017.8.26.0068
1002015-20.2017.8.26.0004
1002079-07.2017.8.26.0529
1045247-22.2016.8.26.0100
1115133-11.2016.8.26.0100
1007191-16.2016.8.26.0068
1052569-96.2016.8.26.0002
1024999-98.2017.8.26.0100
1007717-21.2017.8.26.0529
1000823-92.2018.8.26.0529
1000090-61.2018.8.26.0001
1002942-60.2017.8.26.0529
1003356-24.2018.8.26.0529
1003485-29.2018.8.26.0529
1053388-59.2018.8.26.0100
1011212-73.2017.8.26.0529
1011734-03.2017.8.26.0529
1000187-29.2018.8.26.0529
1016443-09.2017.8.26.0068
1001668-27.2018.8.26.0529
1004116-70.2018.8.26.0529
14.1144.0000193/2017-8
1005308-38.2018.8.26.0529
1005568-18.2018.8.26.0529
1005834-05.2018.8.26.0529
1004085-50.2018.8.26.0529
1005762-18.2018.8.26.0529
1004788-78.2018.8.26.0529
1004789-63.2018.8.26.0529
1004791-33.2018.8.26.0529

1006223-87.2018.8.26.0529
1005927-65.2018.8.26.0529
1006389-22.2018.8.26.0529
1006384-97.2018.8.26.0529
1006623-04.2018.8.26.0529
1004790-48.2018.8.26.0529
3200251-18
044500/2020/21
1006803-20.2018.8.26.0529
1004792-18.2018.8.26.0529
1006998-05.2018.8.26.0529
1005219-15.2018.8.26.0529
1006577-15.2018.8.26.0529
1006378-90.2018.8.26.0529
1006893-28.2018.8.26.0529
1007308-11.2018.8.26.0529
1007296-94.2018.8.26.0529
1004379-05.2018.8.26.0529
1004111-48.2018.8.26.0529
1004103-71.2018.8.26.0529
1010301-61.2017.8.26.0529
1007658-96.2018.8.26.0529
1007333-24.2018.8.26.0529
1007682-27.2018.8.26.0529
1005095-32.2018.8.26.0529
1107816-88.2018.8.26.0100
1008408-98.2018.8.26.0529
1008563-04.2018.8.26.0529
1008558-79.2018.8.26.0529
1008560-49.2018.8.26.0529
1008317-08.2018.8.26.0529
1008279-93.2018.8.26.0529
1008590-84.2018.8.26.0529
1124779-74.2018.8.26.0100

1009372-91.2018.8.26.0529
1007647-67.2018.8.26.0529
1008770-03.2018.8.26.0529
1013381-98.2018.8.26.0011
1008303-24.2018.8.26.0529
1008568-26.2018.8.26.0529
1008625-44.2018.8.26.0529
1008764-93.2018.8.26.0529
1008765-78.2018.8.26.0529
1008781-32.2018.8.26.0529
1009272-39.2018.8.26.0529
1009273-24.2018.8.26.0529
1009275-91.2018.8.26.0529
1009276-76.2018.8.26.0529
1010924-91.2018.8.26.0529
1000059-72.2019.8.26.0529
1008037-37.2018.8.26.0529
1000331-66.2019.8.26.0529
1006496-58.2019.8.26.0100
1000322-07.2019.8.26.0529
1000323-89.2019.8.26.0529
1000319-52.2019.8.26.0529
1000659-93.2019.8.26.0529
1000574-10.2019.8.26.0529
1000788-98.2019.8.26.0529
1000386-17.2019.8.26.0529
1000865-10.2019.8.26.0529
1020145-90.2019.8.26.0100
1000559-41.2019.8.26.0529
1000722-21.2019.8.26.0529
1001538-03.2019.8.26.0529
1001828-18.2019.8.26.0529
1001042-71.2019.8.26.0529
1001888-88.2019.8.26.0529

1002218-85.2019.8.26.0529
1000864-25.2019.8.26.0529
32 00387 19
1002529-76.2019.8.26.0529
1001617-79.2019.8.26.0529
1002656-14.2019.8.26.0529
1019958-85.2019.8.26.0002
1002703-85.2019.8.26.0529
1002633-68.2019.8.26.0529
1002713-32.2019.8.26.0529
1002979-19.2019.8.26.0529
1002981-86.2019.8.26.0529
1003089-18.2019.8.26.0529
1003122-08.2019.8.26.0529
1000719-66.2019.8.26.0529
1000720-51.2019.8.26.0529
1002652-74.2019.8.26.0529
1002655-29.2019.8.26.0529
1003396-69.2019.8.26.0529
1002737-60.2019.8.26.0529
1002753-14.2019.8.26.0529
1001787-51.2019.8.26.0529
1002678-72.2019.8.26.0529
1067695-81.2019.8.26.0100
1067660-24.2019.8.26.0100
1071779-28.2019.8.26.0100
1003959-63.2019.8.26.0529
1003961-33.2019.8.26.0529
1003181-93.2019.8.26.0529
1003239-96.2019.8.26.0529
1006314-46.2019.8.26.0529
1006320-53.2019.8.26.0529
1007489-75.2019.8.26.0529
1071797-49.2019.8.26.0100

1008119-34.2019.8.26.0529
1006330-97.2019.8.26.0529
1009407-17.2019.8.26.0529
1008264-90.2019.8.26.0529
1010671-69.2019.8.26.0529
1010361-63.2019.8.26.0529
1007478-46.2019.8.26.0529
1010835-34.2019.8.26.0529
1010208-30.2019.8.26.0529
1011092-59.2019.8.26.0529
1011835-69.2019.8.26.0529
1011800-12.2019.8.26.0529
1011872-96.2019.8.26.0529
1000983-49.2020.8.26.0529
1001299-62.2020.8.26.0529
1009132-68.2019.8.26.0529
1001714-45.2020.8.26.0529
1001810-60.2020.8.26.0529
1000461-94.2020.5.02.0511
1012094-64.2019.8.26.0529
1002627-27.2020.8.26.0529
1002791-89.2020.8.26.0529
1002789-22.2020.8.26.0529
1002582-23.2020.8.26.0529
1002285-16.2020.8.26.0529
1006004-90.2020.8.26.0016
1002871-53.2020.8.26.0529
1011941-92.2020.8.26.0562
1002869-83.2020.8.26.0529
1002748-55.2020.8.26.0529
1003941-08.2020.8.26.0529
1003936-83.2020.8.26.0529
1003333-10.2020.8.26.0529
1007194-04.2020.8.26.0529

1007228-76.2020.8.26.0529
1009015-43.2020.8.26.0529
1007245-15.2020.8.26.0529
1099337-38.2020.8.26.0100
1007193-19.2020.8.26.0529
1011473-33.2020.8.26.0529
1005182-09.2021.8.26.0100
1000678-31.2021.8.26.0529
1001048-10.2021.8.26.0529
1000177-77.2021.8.26.0529
1002423-46.2021.8.26.0529
1022630-92.2021.8.26.0100
1001050-77.2021.8.26.0529
1001776-51.2021.8.26.0529
1098653-16.2020.8.26.0100
1072435-14.2021.8.26.0100
1000811-27.2021.5.02.0421
1000753-21.2021.5.02.0422
1000327-65.2021.5.02.0080
1000714-24.2021.5.02.0422
1003867-17.2021.8.26.0529
NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - CONSTRUTORA OHANA
1005221-77.2021.8.26.0529
1001663-97.2021.8.26.0529
1005767-35.2021.8.26.0529
1005583-79.2021.8.26.0529
1005913-76.2021.8.26.0529
1001664-82.2021.8.26.0529
1004107-05.2015.8.26.0565
1008846-22.2021.8.26.0529
1005285-87.2021.8.26.0529
1015577-59.2021.8.26.0068
1011968-43.2021.8.26.0529
1000709-17.2022.8.26.0529

1000930-82.2021.5.02.0422
1001496-80.2021.8.26.0529
1029705-85.2021.8.26.0100
1009218-05.2020.8.26.0529
1001986-68.2022.8.26.0529
1001006-24.2022.8.26.0529
1001759-78.2022.8.26.0529
10003874520225020422
10006958120225020422
1004289-55.2022.8.26.0529
1008587-27.2021.8.26.0529
1005318-43.2022.8.26.0529
1000382-23.2022.5.02.0422

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA****FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL**

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

Defiro a habilitação da associação e da Municipalidade como terceiras interessadas. Anote-se.

Ciência as partes da habilitação do novo patrono do executado.

Manifeste-se o autor em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 03 de fevereiro 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 0105/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro a habilitação da associação e da Municipalidade como terceiras interessadas. Anote-se. Ciência as partes da habilitação do novo patrono do executado. Manifeste-se o autor em termos de prosseguimento do feito. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 8 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0105/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/02/2023. Considera-se a data de publicação em 10/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a habilitação da associação e da Municipalidade como terceiras interessadas. Anote-se. Ciência as partes da habilitação do novo patrono do executado. Manifeste-se o autor em termos de prosseguimento do feito. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 9 de fevereiro de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

Cumprimento de Sentença nº **0003398-85.2021.8.26.0529**

ANTONIO SERGIO LIMONE e OUTRO, já devidamente qualificados nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, vem, por intermédio de seu procurador infra assinado, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

- 1) Às fls. 226/228 foi expedida a CERTIDÃO DE PENHORA, porém este peticionante ficou aguardando o envio do boleto no e-mail informado, qual seja, ferdavid@terra.com.br, mas o mesmo não foi enviado, sendo que o protocolo PH vence em 30 dias. Diante disso, requer-se a expedição de novo protocolo PH para a efetivação da penhora on-line dos imóveis descritos nas matrículas 172.000 e 171.911, ambas no Cartório e registro de Imóveis de Barueri/SP, anexas.
- 2) Em tempo, apresentar cotação/avaliação de três corretores imobiliários, dos imóveis já hipotecados, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, juntando aos autos (Docs.01, 02, 03, 04, 05 e 06).

Por fim, sejam as Executadas intimadas para que tomem ciência das avaliações realizadas, e querendo, se manifestem.

Termos em que,
Pede e espera deferimento.
Santana de Parnaíba, 16 de fevereiro de 2023.

LUIS FERNANDO F. DAVID
OAB/SP 219.006

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash D1A85C172CF142E776A8A2D784E2B7BE93F82CD4

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado  Domingos Savio da Campos Urse
Escrevente Autorizado

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de **32,42%**; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de **67,58%**, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2023 às 14:23, sob o número WSPB23700106076. Para conferir o original, acesse o site https://rsesaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/validacao.aspx, informe o código 0003398-86.2021.8.26.0529 e código RW2midxz.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash D1A85C172CF142E776A8A2D784E2B7BE93F82CD4

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

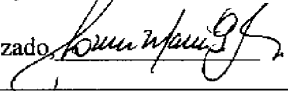
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; b.3) a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, b.4) a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustável mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado

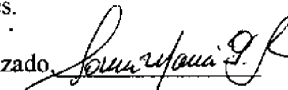


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado

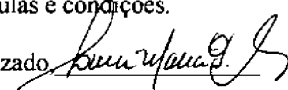


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado



Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902

Rolo 6.579

(Continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

www.registradores.org.br

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi HIPOTECADO JUDICIALMENTE, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme
(Continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

www.registadores.org.br

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/171.911, em 28 de junho de 2021.

Pela Sentença datada de 28 de abril de 2020, proferida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529), e requerimento subscrito pelos credores **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG. nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 107.300.278-05 e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG. nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.410.758-03, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 10 de junho de 2021, **procede-se o presente registro da hipoteca judiciária sobre o imóvel matriculado**, de propriedade da requerida **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do fiel cumprimento da sentença condenatória proferida aos 28 de abril de 2020, e V. Acórdão proferido aos 06 de outubro de 2020, pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e Recurso Especial nº 1932561- SP (2021/0108470-4), datado de 19 de abril de 2021, pelo Superior Tribunal de Justiça, em favor dos autores **ANTONIO SERGIO LIMONE** e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, já qualificados, no importe de R\$395.200,86.

O Escrevente Autorizado,

Mancelina Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 512.066

Rolo 8.208

Selo Digital nº 1205763210000R3M17191121U

Av.04/171.911, em 04 de agosto de 2021

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste
(Continua na ficha 002)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO FRANQUEIRA DAVID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2023 às 14:23, sob o número WSPB23700106076 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/0003398-86/2021-8-26-0529 e código eletrônico WSPB23700106076

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Av. Mascarenhas de Moraes, nº5800
Santana de Parnaíba - SP

2023

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Antonio Sergio Limone.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba Comarca de Barueri. Registrado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O imóvel está identificado na matrícula 172.000, como lote nº “18” da quadra nº “12”, medindo 14,00m em curva de frente para a rua “O”, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 30,00m confrontando com o lote nº19 e do lado direito 30,00m confrontando com o lote nº17, os fundos com 14,64m confrontando com o lote 45; perfazendo uma área total de 429,61m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista frontal do terreno

4 MAPA DA REGIÃO



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
 Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
 CRECI 197127-F | CNAI 35859

5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 437m².

Anunciado à venda por R\$ 512.000,00 (Quinhentos e doze mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bandeirantes-bairros-santana-de-parnaiba-437m2-venda-RS512000-id-2568172428/>

6.2 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 449m².

Anunciado à venda por R\$ 538.000,00 (Quinhentos e trinta e oito mil reais):

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-449m2-id-2537462906/>

6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 420m².

Anunciado à venda por R\$ 462.000,00 (Quatrocentos e sessenta e dois mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aldeia-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-420m2-venda-RS462000-id-2537464686/>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais).

Guarulhos, 08 de fevereiro de 2023.

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane.ape27@gmail.com

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - 0003398-85.2021.8.26.0529 - Dr Luis Fernando - Lote 18 Quadra 12- Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #140ea95f-774b-4e31-869c-e8121aabfc9b

Hash do documento original (SHA256): 283c184d60a5781186e204cae4234f528dfe944067fecb5ecce598d532c35d18

Assinaturas

✓ **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou em 08 fev 2023 às 22:31:04



REPRODUÇÃO PROIBIDA
08/02/2023 22:31:04
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 08 fev 2023, 20:17:18 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 140ea95f-774b-4e31-869c-e8121aabfc9b. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:17:22 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular *****0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 08 fev 2023, 22:31:10 Ariane Malanga Mitsuiama assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4b8515(...), vide anexo 08 fev 2023, 22-31-04.png. IP: 189.69.197.180. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 fev 2023, 22:31:11 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 140ea95f-774b-4e31-869c-e8121aabfc9b.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 140ea95f-774b-4e31-869c-e8121aabfc9b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

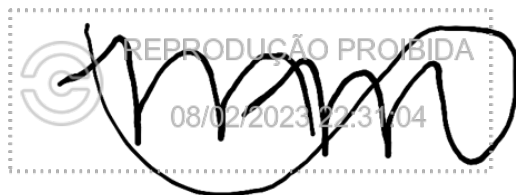
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 22:31:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4b8515(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
08 fev 2023, 22-31-04.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2023

INTERESSADO: Antonio Sergio Limone.

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Rua Mascarenhas de Moraes, nº5.800, Santana de Parnaíba - SP

FOTO DO REFERIDO LOTE N°18



CARACTERÍSTICAS

Registro no Oficial Registro de Imóveis de Barueri - SP. De acordo com a matrícula 172.000, se trata de um terreno localizado no lote "18" da quadra "12", do Residencial e Comercial Serra do Sol e conta com 14,00 metros de frente para a rua "O", lado esquerdo com 30,00 metros e direito com 30,00 metros, fundos de 14,64 metros, encerrando com área total de 429,61 metros quadrados.

Confrontações: lote 19, lote 17, lote 45.

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 420m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 504.000,00;

➤ Referência 02: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 427m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 515.000,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 430m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 450.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 470.100,00 (Quatrocentos e setenta mil e cem reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

Avaliação imobiliária - 0003398-85.2021.8.26.0529 - Dr Luis Fernando - Lote 18 Quadra 12- Tatiane.docx

Documento número #0298c77e-07cf-41bb-b8d6-f31225c9971d

Hash do documento original (SHA256): f90064f466ec81c4a33de36fec40e4439a4294a110b65386260429c24ba6296b

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou em 08 fev 2023 às 20:15:41



Log

- 08 fev 2023, 20:14:33 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 0298c77e-07cf-41bb-b8d6-f31225c9971d. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:14:35 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 08 fev 2023, 20:15:42 Tatiane Raymundo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a01a1b(...), vide anexo 08 fev 2023, 20-15-42.png. IP: 187.182.111.127. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 fev 2023, 20:15:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0298c77e-07cf-41bb-b8d6-f31225c9971d.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0298c77e-07cf-41bb-b8d6-f31225c9971d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

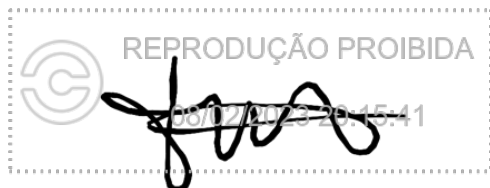
Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 20:15:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a01a1b(...)



Tatiane Raymundo
08 fev 2023, 20-15-42.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de lote/terreno em Condomínio

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07
e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Antonio Sergio Limone.

Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula nº 172.000 localizado na Rua “O” do empreendimento denominado “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado em Santana de Parnaíba - SP. Inscrito no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

O terreno em questão está identificado como lote 18 da quadra 12, e tem medidas de 14,00m de frente com a referida rua O, 30,00m do lado esquerdo e 30,00m do lado direito, 14,64m de fundos, encerrando com área total de 429,61m².

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do terreno



Avaliação

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está entre R\$ 455.000,00 e R\$ 470.000,00.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

Avaliação imobiliária - 0003398-85.2021.8.26.0529 - Dr Luis Fernando - Lote 18 Quadra 12- Patrício Orlando.docx

Documento número #4643d2fa-a297-4e91-b712-4c346c84a890

Hash do documento original (SHA256): d3b751cfd53c6effbf5c0a35d3b6495b964c656c1f4cd51d0fab073725b87101

Assinaturas

✔ **Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou em 08 fev 2023 às 21:24:27



08/02/2023 21:24:27

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 08 fev 2023, 20:15:43 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 4643d2fa-a297-4e91-b712-4c346c84a890. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:15:46 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto , CPF 052.635.588-30 e Telefone celular *****9939, com hash prefixo 1b274a(...).
- 08 fev 2023, 21:24:27 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****9939, com hash prefixo 1b274a(...). CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8def4(...), vide anexo 08 fev 2023, 21-24-27.png. IP: 167.249.25.147. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 fev 2023, 21:24:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4643d2fa-a297-4e91-b712-4c346c84a890.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4643d2fa-a297-4e91-b712-4c346c84a890, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

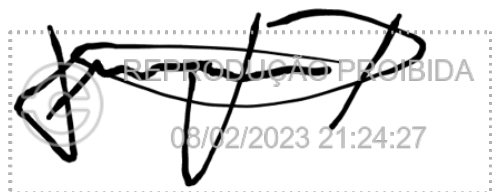
Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 21:24:27

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8def4(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
08 fev 2023, 21-24-27.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Av. Mascarenhas de Moraes, nº5800
Santana de Parnaíba - SP

2023

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Antonio Sergio Limone.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba Comarca de Barueri. Registrado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O imóvel está identificado na matrícula 171.911, como lote nº “02” da quadra nº “09”, medindo 18,80m em linha reta de frente para a rua “Q-dois”, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 37,06m confrontando com o lote nº03 e do lado direito 40,13m confrontando com o lote nº01, os fundos com 14,02m confrontando com o lote 21; perfazendo uma área total de 627,54m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista frontal do terreno

4 MAPA DA REGIÃO



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
 Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
 CRECI 197127-F | CNAI 35859

5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 644m².

Anunciado à venda por R\$ 644.000,00 (Seiscentos e quarenta e quatro mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aldeia-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-644m2-venda-RS644000-id-2533855724/>

6.2 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 613m².

Anunciado à venda por R\$ 736.000,00 (Setecentos e trinta e seis mil reais):

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-bandeirantes-santana-de-parnaiba-sp-613m2-id-2582162147/>

6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 627m².

Anunciado à venda por R\$ 753.000,00 (Setecentos e cinquenta e três mil reais):

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-altavis-aldeia-da-serra-santana-de-2971128397.html>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais).

Guarulhos, 08 de fevereiro de 2023.

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane.ape27@gmail.com

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - 0003398-85.2021.8.26.0529 - DR Luis Fernando - Lote 02 Quadr 09 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #51a2e1ce-f7fc-4611-87aa-30edd3b607c9

Hash do documento original (SHA256): d3082a9b693d97b4eb626055b62b3e3ac2589d6e536d213c16ba536f6184023a

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou em 08 fev 2023 às 22:31:04



REPRODUÇÃO PROIBIDA
08/02/2023 22:31:04
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 08 fev 2023, 20:16:54 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 51a2e1ce-f7fc-4611-87aa-30edd3b607c9. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:17:05 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular *****0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 08 fev 2023, 22:31:10 Ariane Malanga Mitsuiama assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4b8515(...), vide anexo 08 fev 2023, 22-31-04.png. IP: 189.69.197.180. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 08 fev 2023, 22:31:11 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 51a2e1ce-f7fc-4611-87aa-30edd3b607c9.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 51a2e1ce-f7fc-4611-87aa-30edd3b607c9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

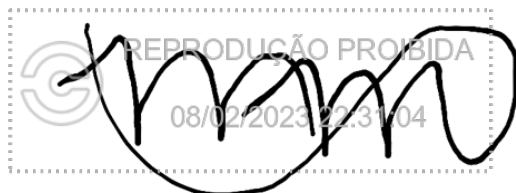
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 22:31:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4b8515(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
08 fev 2023, 22-31-04.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2023

INTERESSADO: Antonio Sergio Limone.

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Rua Mascarenhas de Moraes, nº5.800, Santana de Parnaíba - SP

FOTO DO REFERIDO LOTE N°2



CARACTERÍSTICAS

Registro no Oficial Registro de Imóveis de Barueri - SP. De acordo com a matrícula 171.911, se trata de um terreno localizado no lote "2" da quadra "9", do Residencial e Comercial Serra do Sol e conta com 18,80 metros de frente para a rua "Q-dois", lado esquerdo com 37,06 metros e direito com 40,13 metros, fundos de 14,02 metros, encerrando com área total de 627,54 metros quadrados.

Confrontações: lote 03, lote 01, lote 21.

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 540m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 610.000,00;

➤ Referência 02: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 644m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 644.000,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 643m², sem benfeitorias:

Anunciado a venda por R\$ 771.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 626.900,00 (Seiscentos e vinte e seis mil e novecentos reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023

Avaliação imobiliária - 0003398-85.2021.8.26.0529 - DR Luis Fernando - Lote 02 Quadr 09 - Tatiane.docx

Documento número #3ee33d17-2ff5-43f8-8c3a-b65e9a41aa19

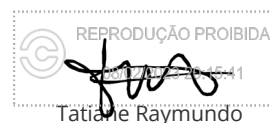
Hash do documento original (SHA256): a4fa323ba89a839f9001d61ee15ce59181c2f0d6ec9ae18e2a55c21742b82af8

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou em 08 fev 2023 às 20:15:41



Log

- 08 fev 2023, 20:14:36 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 3ee33d17-2ff5-43f8-8c3a-b65e9a41aa19. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:14:39 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 08 fev 2023, 20:15:42 Tatiane Raymundo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a01a1b(...), vide anexo 08 fev 2023, 20-15-42.png. IP: 187.182.111.127. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 fev 2023, 20:15:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3ee33d17-2ff5-43f8-8c3a-b65e9a41aa19.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3ee33d17-2ff5-43f8-8c3a-b65e9a41aa19, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

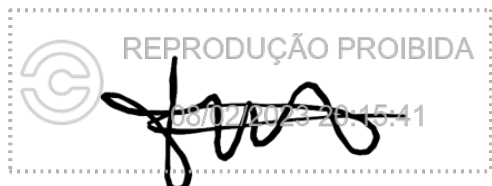
Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 20:15:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a01a1b(...)



Tatiane Raymundo
08 fev 2023, 20-15-42.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de lote/terreno em Condomínio

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07
e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Antonio Sergio Limone.

Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula nº 171.911 localizado na Rua “Q-dois” do empreendimento denominado “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado em Santana de Parnaíba - SP. Inscrito no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

O terreno em questão está identificado como lote 2 da quadra 9, e tem medidas de 18,80m de frente com a referida rua Q-dois, 37,06m do lado esquerdo e 40,13m do lado direito, 14,02m de fundos, encerrando com área total de 627,54m².

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do terreno



Avaliação

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está entre R\$ 620.000,00 e R\$ 630.000,00.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

Avaliação imobiliária - 0003398-85.2021.8.26.0529 DR Luis Fernando - Lote 02 Quadr 09 - Patrício Orlando.docx

Documento número #74f39a66-7a9b-41e0-8125-0dee0af53c34

Hash do documento original (SHA256): 33fcaf396ee0a4b0f329d817ffde70ca9d766d700a05822cc0f9858fdc8eea11

Assinaturas

 **Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou em 08 fev 2023 às 21:24:27



08/02/2023 21:24:27

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 08 fev 2023, 20:15:39 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 74f39a66-7a9b-41e0-8125-0dee0af53c34. Data limite para assinatura do documento: 10 de março de 2023 (20:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 fev 2023, 20:15:42 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto , CPF 052.635.588-30 e Telefone celular *****9939, com hash prefixo 1b274a(...).
- 08 fev 2023, 21:24:27 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****9939, com hash prefixo 1b274a(...). CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8def4(...), vide anexo 08 fev 2023, 21-24-27.png. IP: 167.249.25.147. Componente de assinatura versão 1.443.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 fev 2023, 21:24:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 74f39a66-7a9b-41e0-8125-0dee0af53c34.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 74f39a66-7a9b-41e0-8125-0dee0af53c34, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

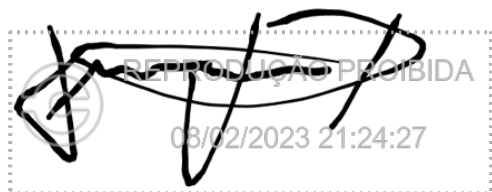
Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento em 08 fev 2023 às 21:24:27

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8def4(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
08 fev 2023, 21-24-27.png

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

COMARCA de Santana de Parnaíba

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

RUA PROFESSOR EUGÊNIO TEANI, 215, ., JARDIM PROFESSOR BENOA

- CEP 06502-025, FONE: 11 4322-9839, SANTANA DE PARNAÍBA-SP - E-

MAIL: PARNAIBA1CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Antonio Sergio Limone e outro**
 Executado: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Natália Assis Mascarenhas

Vistos.

Fl. 327: Item 1, providencie a serventia nova tentativa de protocolo via Arisp, para registro das penhoras deferidas de fls. 213/214.

Fl. 327 e documentos: Item 2) Ficam os executados intimados a se manifestarem quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 20 de março 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 0231/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fl. 327: Item 1, providencie a serventia nova tentativa de protocolo via Arisp, para registro das penhoras deferidas de fls. 213/214. Fl. 327 e documentos: Item 2) Ficam os executados intimados a se manifestarem quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 22 de março de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0231/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/03/2023. Considera-se a data de publicação em 24/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)

Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)

Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fl. 327: Item 1, providencie a serventia nova tentativa de protocolo via Arisp, para registro das penhoras deferidas de fls. 213/214. Fl. 327 e documentos: Item 2) Ficam os executados intimados a se manifestarem quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 23 de março de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA JUIZADO 1ª VARA CÍVEL DO FORA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Cumprimento de Sentença nº 0003398-85.2021.8.26.0529

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A (*atual denominação de CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A*) e **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente qualificadas nos autos do presente *Cumprimento de Sentença* que lhes **MOVEM ANTONIO SERGIO LIMONE E CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores subscritos, em atenção à decisão 371, manifestar e ao fim requerer o quanto segue.

1. Conforme se verifica na aludida decisão, Vossa Excelência intimou estas Executadas para manifestarem acerca das avaliações imobiliárias apresentadas pela parte Exequente, constante às fls. 327/370.

2. Nesse sentido, em decorrência do laudo juntado, os Exequentes alegam que o valor médio do lote penhorado sob a matrícula 172.911 com 429,61 m2 perfaz a quantia de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais). Enquanto o do lote sob a matrícula 172.000 com 627,54 m2 corresponde a R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais).

3. Contudo, de acordo com estudo realizado, os imóveis penhorados tiveram seu valor de mercado avaliado em torno de R\$ 1.380,00 (mil trezentos e oitenta reais) por m2, conforme se demonstra abaixo:



4. Ou seja, o lote sob a matrícula 172.911 tem seu valor de mercado estimado em R\$ 592.861,80 (quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e sessenta e um reais e oitenta centavos. E, nesse mesmo sentido, o lote correspondente à matrícula 172.000 está atualmente avaliado em R\$ 866.005,20 (oitocentos e sessenta e seis mil, cinco reais e vinte centavos).

5. Portanto, inviável a anuência quanto ao laudo apresentado pelos Exequentes, bem como, quanto ao valor médio considerado.

6. Ainda, uma vez que a penhora recaiu sobre dois lotes e que o valor da soma deles evidentemente ultrapassa o desta execução, sendo certo que a determinação da exclusão da penhora sobre um dos lotes se faz necessária, uma vez que caracterizado o excesso e a nulidade da penhora.

7. Salienta-se, o valor da execução, segundo o último cálculo juntado pela parte Exequente, perfaz o importe de R\$ 746.821,32 (setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e dois centavos), o que por si já demonstra o excesso da garantia. Assim, fica evidente a considerável diferença existente entre o valor penhorado e o devido, caracterizando o excesso de penhora.

8. Portanto, inviável manter-se a indisponibilidade sobre os dois imóveis penhorados, na medida que, a toda evidência, não atende ao princípio da proporcionalidade, representando sacrifício desnecessário ao devedor, sendo vedado pelo Art. 805 do CPC, que assim dispõe:

Art. 805- Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

9. Ainda, observa-se que o caso em comento é extremamente gravoso para as Executadas, pois inexistente qualquer equivalência entre o valor dos bens penhorados e a dívida executada.

10. Nesse passo e de acordo com o previsto no Art. 874, I, do CPC, após a avaliação, poderá o Juiz, a requerimento do interessado, mandar reduzir a penhora, a bens suficientes à execução, se o valor daquele penhorado for consideravelmente superior ao crédito do exequente, acrescido dos acessórios.

11. Diante o exposto, requer a exclusão da penhora sobre o imóvel correspondente a matrícula de nº 172.911 vez que o imóvel sobre a matrícula 172.000 irá satisfazer a Execução.



12. Por fim, **reitera** que todas as intimações e/ou notificações referentes ao presente processo sejam feitas, **exclusivamente**, em nome do **RODRIGO FERRARI IAQUINTA**, inscrito na OAB/SP sob o nº 369.324, com escritório profissional sito na Av. Paulista nº 1.471, 2º andar, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, **sob pena de nulidade**.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo/SP, 30 de março de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA
OAB/SP Nº 369.324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA
OAB/SP 468.345

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP

Comarca: Santana de Parnaíba

Foro: Central

Vara: 1ª Vara Judicial

Escrivão/Diretor: ALVARO OLIVEIRA SILVA

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0003398-85.2021.8.26.0529

Exequente(s)

ANTONIO SERGIO LIMONE

CPF: 107.300.278-05

CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE

CPF: 268.410.758-03

Executado(a, os, as)

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 08.405.960/0001-43

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ: 05.262.743/0001-53

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 746.821,32

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000438047

Comarca: Barueri

Endereço do imóvel: Terreno urbano situado na Rua "O", lote n. 18, da quadra 12 (residencial) do loteamento "Residencial e Comercial Serra do Sol"

Bairro: Chácara Boa Vista

Município: Santana de Parnaíba

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 172000

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI - SP

DADOS INFORMATIVOS:**TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA****Data do auto ou termo:** 28/09/2022**Percentual penhorado (%):** 67,58**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 67,58**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim**Nome do depositário:** LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000438047**Comarca:** Barueri**Endereço do imóvel:** Terreno urbano situado na Rua "O", lote n. 18, da quadra 12 (residencial) do loteamento "Residencial e Comercial Serra do Sol"**Bairro:** Chácara Boa Vista**Município:** Santana de Parnaíba**Estado:** São Paulo**Número da Matrícula:** 172000**Cartório de Registro de Imóveis:** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI - SP**DADOS INFORMATIVOS:****TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA****Data do auto ou termo:** 28/09/2022**Percentual penhorado (%):** 32,42**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 32,42**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim**Nome do depositário:** NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

3.

Protocolo de Penhora Online: PH000438047**Comarca:** Barueri**Endereço do imóvel:** Terreno urbano situado na Rua "Q-Dois", lote n. 02, da quadra 09 (residencial) do loteamento "Residencial e Comercial Serra do Sol"**Bairro:** Chácara Boa Vista**Município:** Santana de Parnaíba**Estado:** São Paulo**Número da Matrícula:** 171911

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 28/09/2022

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: LUIS FERNANDO F. DAVID

Telefone para contato:

E-mail: ferdavid@terra.com.br

Número OAB: 219.006

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 25/10/2022 15:13:37

Emitido por: PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE

Cargo:

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE
PARNAIBA/SP**

Cumprimento de Sentença nº 0003398-85.2021.8.26.0529

ANTONIO SERGIO LIMONE e OUTRA, já qualificados nos autos do cumprimento de sentença que promove em face de **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar **MANIFESTAÇÃO** quanto às alegações de fls. 374/377, o que faz nos seguintes termos:

A avaliação feita pelos executados não foi realizada *in loco*, mas, segundo consta no documento (mapa da região), é a fotografia do bairro de Aldeia da Serra, extraída da WEB por meio GOOGLE MAPS onde não está em conformidade com a localização efetiva do imóvel penhorado.

Nota-se que os imóveis apontados para fazer o comparativo de preço, não estão localizados no mesmo loteamento que o bem avaliado, que conforme se denota no mapa apresentado, são de outros loteamentos já consolidados e dentro do bairro de Aldeia da Serra, com TVO FINAL regular, sendo que o Loteamento Serra do Sol ainda não possui, impossibilitando a venda regular, e o financiamento para construção do imóvel, o que conseqüentemente desvaloriza o imóvel em questão.

Observa-se que, na impugnação ao valor da avaliação, sequer trás anúncios de imóveis à venda no mesmo loteamento, comparando-o com imóveis **sem nenhum critério técnico**.

As informações não trazem referenciais de avaliação de forma a possibilitar a conclusão da média de mercado, desatendendo às exigências previstas nas

disposições da legislação vigente no art. 872 CPC e a regra da ABNT NBR 14.653 - Associação Brasileira de Normas Técnicas que fixa todas as diretrizes para avaliação de bens no Brasil, pelo método comparativo.

De outra banda, não foi feita a devida vistoria no imóvel, a estimativa de valor é genérico senão dizer a esmo, não especificando o valor do metro quadrado do imóvel penhorado ou as condições que justifiquem o arbitrado, limitando-se a afirmar que foi *quantum* “após pesquisas” na WEB, sem aquilatar o valor praticado no mercado imobiliário para aquela rua, bairro e região e, tampouco indicar o valor com base em análise junto ao mercado local.

Ademais, não descreve de forma pormenorizada as características topográficas, e por se tratar de terreno, tais características são de suma importância para precificação.

Nenhuma avaliação poderá prescindir de vistoria.

A regra é a VISTORIA.

Porém, não há nenhuma prova nos autos de que foi necessário descartar a vistoria como prevê o Art. 872 CPC, e as regras da ABNT NBR 14.653- Associação Brasileira de Normas Técnicas que fixam todas as diretrizes para avaliação de bens no Brasil.

No ponto, cita-se jurisprudência dos tribunais pátrios:

PROCESSUAL CIVIL. PERÍCIA. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. MÉTODO COMPARATIVO. REQUISITOS DO LAUDO. NB 502/89 DA ABNT. Imprestável se apresenta o laudo de avaliação quando, em utilizando o método comparativo, não apresenta os paradigmas que serviram de elementos à conclusão apresentada, não atendendo aos ditames da NB 502/89, da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Agravo provido de pronto. (Agravo de Instrumento Nº 70007248693, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Antônio Kretzmann, Julgado em 30/09/2003). (TJ-RS – AG: 70007248693 RS, Relator: Paulo Antônio Kretzmann, Data de Julgamento: 30/09/2003, Décima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia).

Assim nunca é demais dizer que a estimativa de imóveis que serviram de paradigma, não está na mesma região e nem no mesmo loteamento do imóvel penhorado e, não possuem nenhuma incidência de valorização de igual forma que o imóvel avaliado.

Portanto, imprestáveis.

Pelas razões de fato e de direito já expendidas, impõe-se a homologação da avaliação feita pelo Exequente nos termos da lei e caso não seja o entendimento deste r. juízo o que não se espera seja determinada uma nova avaliação dos imóveis **às expensas das executadas**, e, observe aos dispositivos legais das leis vigentes para a avaliação de imóveis

DOS PEDIDOS

Diante do todo exposto, requer-se:

1) Caso ultrapassado o pedido anterior, por hipótese apenas, **IMPUGNA** a avaliação efetuada pelas executadas e requer:

2) A homologação dos laudos (parecer técnico de avaliação imobiliária) produzidas pelo Exequente e atendidas as normas vigentes em especial Art. 872 CPC, e as regras da ABNT NBR 14.653- Associação Brasileira de Normas Técnicas;

3) Que sejam acatadas as razões e documentos juntados pelo Exequente, rejeitando os valores trazidos pelas Executadas, por não trazer **nenhuma norma técnica de avaliação**, e por conseguintes, sejam homologadas as avaliações apresentadas pelo Exequente.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 04 de outubro de 2023.

LUIS FERNANDO F. DAVID

OAB/SP 219.006

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 12 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº 45; encerrando a área total de 429,61m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001
-VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado

Domingos Sávio de Campos Iriac
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de 32,42%; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de 67,58%, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

A

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

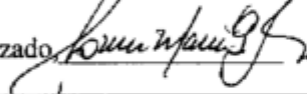
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
172.000FICHA
002LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; **b.3)** a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, **b.4)** a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustável mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

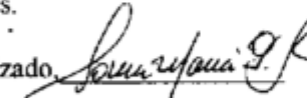
O Escrevente Autorizado


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

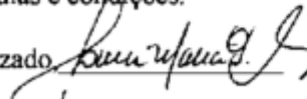
O Escrevente Autorizado


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902

Rolo 6.579

(Continua no verso)

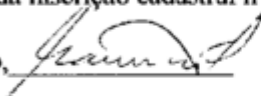
MATRÍCULA
172.000FICHA
002

VERSO

Av.07/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 04 de maio de 2.017, e aviso recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2.017, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24354.12.70.0240.00.000.

O Escrevente Autorizado,

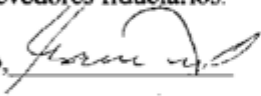


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.08/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, as credoras, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados, autorizaram o **cancelamento das cédulas de créditos imobiliários fracionárias** – CCI 1, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.05 desta, no valor de R\$83.889,90 e, CCI 2, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.06 desta, no valor de R\$174.869,83, em virtude da quitação dada aos seus devedores fiduciários.

O Escrevente Autorizado,

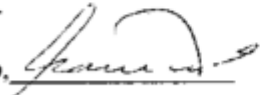


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.09/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 18 de janeiro de 2.017, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 418.781 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA,** e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS,** já qualificados não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97 de 20 de novembro de 1.997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, registrado sob nº 04, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA,** em nome das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,



Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 418.781

Rolo 7.205

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

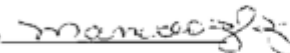
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE**, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme

(Continua no verso)

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

VERSO

planilha constante dos autos, bem como para o efetivo cumprimento da r. sentença e acórdão.

O Escrevente Autorizado, *Manoela*

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 540.727

Rolo 8.426

Selo Digital nº 120576321000R11M172000224

Av.12/172.000, em 19 de outubro de 2022.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a **consolidação de propriedade** consubstanciada na Av.09 desta, foi feita no mesmo percentual em que as credoras fiduciárias adquiriram quando da alienação fiduciária registrada sob nº 04 nesta, ou seja, "no percentual correspondente a 32,42%", a credora fiduciária/adquirente, 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e, "no percentual correspondente a 67,58%", a credora fiduciária/adquirente, 02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, já qualificada, e não como constou na Av. 09 desta, que fica, neste particular, suprida e retificada, conforme provam os documentos que deram suporte ao referido ato, os quais encontram-se microfilmados neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº 418.781, rolo 7.205.

O Escrevente Autorizado, *Robson*

Robson de Castro
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 553.863

Rolo 8.530

Selo Digital nº 1205763E100AV12M17200022R

Av.13/172.000, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SERGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, contra 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que **o percentual correspondente a 32,42% do imóvel**

(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de novembro de 2022.

matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**; e o percentual correspondente a 67,58% do imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **Lote 01 Empreendimentos S.A**, ambas já qualificadas, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, **foram PENHORADOS**, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeadas fiéis depositárias, as executadas, as empresas, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 171.911, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro **Robson de Castro**

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 12057632100AV13M17200022E



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquão, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0552963 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0172000), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pelo ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de novembro de 2022.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3172000C134146228

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:41:48 horas do dia 07/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 209/2022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 552963



17200007112022

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIALMATRÍCULA
172.000FICHA
001LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 12 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº 45; encerrando a área total de 429,61m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente AutorizadoJosé Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Av.02/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001
-VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado

Domingos Sávio de Campos Iriac
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG. nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a **01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de 32,42%; e, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de 67,58%, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

A

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

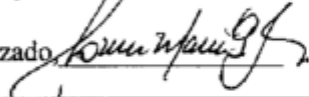
MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; **b.3)** a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, **b.4)** a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustável mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado

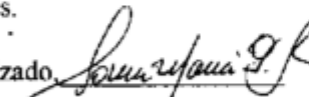


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado

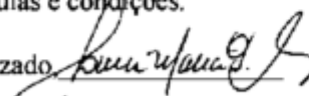


Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado



Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902

Rolo 6.579

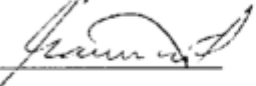
(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002
VERSO

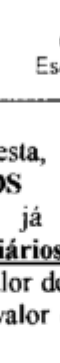
Av.07/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 04 de maio de 2.017, e aviso recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2.017, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24354.12.70.0240.00.000.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
Escrevente Autorizado

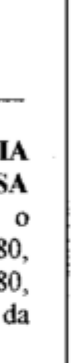
Av.08/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, as credoras, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados, autorizaram o **cancelamento das cédulas de créditos imobiliários fracionárias** – CCI 1, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.05 desta, no valor de R\$83.889,90 e, CCI 2, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.06 desta, no valor de R\$174.869,83, em virtude da quitação dada aos seus devedores fiduciários.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.09/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 18 de janeiro de 2.017, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 418.781 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA,** e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS,** já qualificados não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97 de 20 de novembro de 1.997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, registrado sob nº 04, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA,** em nome das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** já qualificados. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 418.781

Rolo 7.205

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

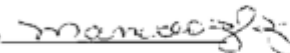
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE**, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme

(Continua no verso)

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

VERSO

planilha constante dos autos, bem como para o efetivo cumprimento da r. sentença e acórdão.

O Escrevente Autorizado, *Manoela* **Manoela Martins Z. Spinelli**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 540.727

Rolo 8.426

Selo Digital nº 120576321000R11M172000224

Av.12/172.000, em 19 de outubro de 2022.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a **consolidação de propriedade** consubstanciada na Av.09 desta, foi feita no mesmo percentual em que as credoras fiduciárias adquiriram quando da alienação fiduciária registrada sob nº 04 nesta, ou seja, "no percentual correspondente a 32,42%", a credora fiduciária/adquirente, 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e, "no percentual correspondente a 67,58%", a credora fiduciária/adquirente, 02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, já qualificada, e não como constou na Av. 09 desta, que fica, neste particular, suprida e retificada, conforme provam os documentos que deram suporte ao referido ato, os quais encontram-se microfilmados neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº 418.781, rolo 7.205.

O Escrevente Autorizado, *Robson* **Robson de Castro**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 553.863

Rolo 8.530

Selo Digital nº 1205763E100AV12M17200022R

Av.13/172.000, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SERGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, contra 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o percentual correspondente a 32,42% do imóvel
(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de novembro de 2022.

matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**; e o percentual correspondente a 67,58% do imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **Lote 01 Empreendimentos S.A**, ambas já qualificadas, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, **foram PENHORADOS**, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeadas fiéis depositárias, as executadas, as empresas, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 171.911, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, *Robson de Castro* **Robson de Castro**

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 12057632100AV13M17200022E



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquão, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0552963 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0172000), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pelo ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de novembro de 2022.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3172000C134146228

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:41:48 horas do dia 07/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 209/2022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 552963



17200007112022

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

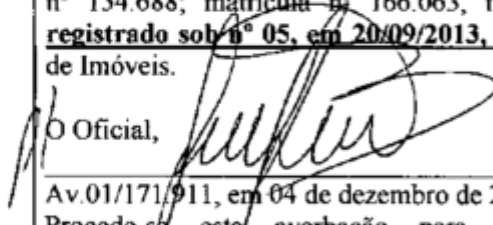
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "Q-Dois", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote nº 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote nº 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote nº 21; encerrando a área total de 627,54m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,  Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CARVALHO DE ARAUJO, liberado nos autos em 16/11/2023 às 11:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código i4ZgZ0qf.

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001
VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/171.911, em 28 de junho de 2021.

Pela Sentença datada de 28 de abril de 2020, proferida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529), e requerimento subscrito pelos credores **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG. nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 107.300.278-05 e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG. nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.410.758-03, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 10 de junho de 2021, **procede-se o presente registro da hipoteca judiciária sobre o imóvel matriculado**, de propriedade da requerida **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do fiel cumprimento da sentença condenatória proferida aos 28 de abril de 2020, e V. Acórdão proferido aos 06 de outubro de 2020, pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e Recurso Especial nº 1932561- SP (2021/0108470-4), datado de 19 de abril de 2021, pelo Superior Tribunal de Justiça, em favor dos autores **ANTONIO SERGIO LIMONE** e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, já qualificados, no importe de R\$395.200,86.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 512.066

Rolo 8.208

Selo Digital nº 1205763210000R3M17191121U

Av.04/171.911, em 04 de agosto de 2021

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste (Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-8



MATRÍCULA

171.911


FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de agosto de 2021.

Estado, aos 29 de julho de 2.021, formulado pelo exequente, instruído com a Certidão Judicial datada de 09 de abril de 2.021, expedida pelo D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 08 de março de 2.021, sob nº 1022630-92.2021.8.26.0100, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Obrigação de Fazer/ Não Fazer, requerida por **ESPÓLIO DE IADVIGA ANNA NEKRASUS**, CPF/MF. nº 174.355.328-51 (exequente), contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43; **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, CNPJ/MF. nº 05.262.743/0001-53; e, **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF. nº 15.022.116/0001-07 (executadas), cujo valor da causa é de R\$10.000,00.

O Escrevente Autorizado,  Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 514.748

Rolo 8.233

Selo Digital nº 120576331000AV4M171911219

Av.05/171.911, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SERGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, contra 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, foi PENHORADO, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, a coexecutada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 172.000, deste Registro de Imóveis.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
171.911

FICHA
002
VERSO

O Escrevente Autorizado, *Robson de Castro*

Robson de Castro

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 120578321000AV5M171911228



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araçuaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL PROTOCOLO Nº 0552963 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171911), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. O retendo é verdade e dou fé. Barueri, 04 de novembro de 2022.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/05 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3171911C13422022A

Total emolumentos desta certidão, R\$ 63,67, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:42:22 horas do dia 07/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 209/2022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 552963



17191107112022



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO – MANDADO - OFÍCIO

Processo Digital n°:	0003398-85.2021.8.26.0529
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material
Exequente:	Antonio Sergio Limone e outro
Executado:	Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

A parte exequente apresentou as seguintes avaliações:

- referente ao imóvel de a matrícula 172.000, como lote n° "18" da quadra n° "12" (fls.337/44; 345/9; 350/3), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais), R\$ 470.100,00 (Quatrocentos e setenta mil e cem reais), entre R\$ 455.000,00 e R\$ 470.000,00.

- referente ao imóvel de matrícula 171.911, como lote n° "02" da quadra n° "09" (fls. 354/61; 362/6; 367/70), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais), R\$ 626.900,00 (Seiscentos e vinte e seis mil e novecentos reais) e entre R\$ 620.000,00 e R\$ 630.000,00.

A executada impugna tais avaliações, argumentando que o preço médio de mercado do imóvel (matrícula matrícula 172.000) seria de a R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais); enquanto, o imóvel matriculado sob o n° 171.911 teria o valor média de R\$ 866.005,20 (oitocentos e sessenta e seis mil, cinco reais e vinte centavos).

Ainda que impugnados os laudos pela parte executada, não veio esta acompanhada de outras avaliações.

Dessa forma, fica acolhida a média do valor das avaliações.

Saliento que os imóveis penhorados servem como garantia a dívidas muito maiores do que as exigidas neste processo, as quais superam, inclusive, a soma dos respectivos valores de avaliação. Por essas razões, indefiro o requerimento de redução da penhora.

Por outro lado, eventual valor excedente alcançado em leilão será

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

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

revertido em favor do executado. Assim, não reconheço o alegado excesso de penhora.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

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

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

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

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

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

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 27 de março de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0194/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)	D.J.E
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A parte exequente apresentou as seguintes avaliações: - referente ao imóvel de matrícula 172.000, como lote nº 18 da quadra nº 12 (fls.337/44; 345/9; 350/3), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais), R\$ 470.100,00 (Quatrocentos e setenta mil e cem reais), entre R\$ 455.000,00 e R\$ 470.000,00. - referente ao imóvel de matrícula 171.911, como lote nº 02 da quadra nº 09 (fls. 354/61; 362/6; 367/70), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais), R\$ 626.900,00 (Seiscentos e vinte e seis mil e novecentos reais) e entre R\$ 620.000,00 e R\$ 630.000,00. A executada impugna tais avaliações, argumentando que o preço médio de mercado do imóvel (matrícula matrícula 172.000) seria de a R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais); enquanto, o imóvel matriculado sob o nº 171.911 teria o valor média de R\$ 866.005,20 (oitocentos e sessenta e seis mil, cinco reais e vinte centavos). Ainda que impugnados os laudos pela parte executada, não veio esta acompanhada de outras avaliações. Dessa forma, fica acolhida a média do valor das avaliações. Saliento que os imóveis penhorados servem como garantia adídasmuito maiores do que as exigidas neste processo, as quais superam, inclusive, a soma dos respectivos valores de avaliação. Por essas razões, indefiro o requerimento de redução da penhora. Por outro lado, eventual valor excedente alcançado em leilão será revertido em favor do executado. Assim, não reconheço o alegado excesso de penhora. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e

que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 1 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0194/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/04/2024. Considera-se a data de publicação em 03/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Luis Fernando Franqueira David (OAB 219006/SP)
Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. A parte exequente apresentou as seguintes avaliações: - referente ao imóvel de matrícula 172.000, como lote nº 18 da quadra nº 12 (fls.337/44; 345/9; 350/3), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais), R\$ 470.100,00 (Quatrocentos e setenta mil e cem reais), entre R\$ 455.000,00 e R\$ 470.000,00. - referente ao imóvel de matrícula 171.911, como lote nº 02 da quadra nº 09 (fls. 354/61; 362/6; 367/70), em que se apontam terem o bem penhorado o valor de mercado de R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais), R\$ 626.900,00 (Seiscentos e vinte e seis mil e novecentos reais) e entre R\$ 620.000,00 e R\$ 630.000,00. A executada impugna tais avaliações, argumentando que o preço médio de mercado do imóvel (matrícula matrícula 172.000) seria de a R\$ 641.000,00 (Seiscentos e quarenta e um mil reais); enquanto, o imóvel matriculado sob o nº 171.911 teria o valor média de R\$ 866.005,20 (oitocentos e sessenta e seis mil, cinco reais e vinte centavos). Ainda que impugnados os laudos pela parte executada, não veio esta acompanhada de outras avaliações. Dessa forma, fica acolhida a média do valor das avaliações. Saliento que os imóveis penhorados servem como garantia adídada muito maiores do que as exigidas neste processo, as quais superam, inclusive, a soma dos respectivos valores de avaliação. Por essas razões, indefiro o requerimento de redução da penhora. Por outro lado, eventual valor excedente alcançado em leilão será revertido em favor do executado. Assim, não reconheço o alegado excesso de penhora. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os

bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 2 de abril de 2024.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

Processo nº: **0003398-85.2021.8.26.0529**

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

	Início do 1º Leilão:	20/05/2024 às 00:00
	Encerramento do 1º Leilão:	27/08/2024 às 13:45

2. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
3. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / Sistema do **GRUPO LANCE**, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
4. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.
5. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico,



qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.

6. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
- a. Pelo e-mail: contato@grupolance.com.br, ou;
 - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou do portal;
- Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Termos em que, pede deferimento.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Adriano Piovezan Fonte

306.683 OAB/SP



PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quarta, 03 de abril de 2024.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125



GRUPO
LANCE

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529

DANIEL MELO CRUZ, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênha, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas com **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **20/05/2024 às 00h** e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará no dia **27/08/2024 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br).

3. Requer a juntada das matrículas atualizadas dos bens imóveis apregoados a estes autos.

4. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

5. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

6. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

7. Abaixo o rol de cientificação procedida por esta GESTORA:

INTERESSADO:

MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA

Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283 - Sítio do Morro, CEP: 06517-520 - Santana de Parnaíba – SP

HIPOTECA JUDICIAL:

MM. Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro de Santana Parnaíba-SP, proc. 1007478-46.2019.8.26.0529.

8. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.



GRUPO
LANCE

9. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

16 de abril de 2024



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP

1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** bem como dos terceiros interessados **BANCO BRADESCO S.A., MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA E ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)**. A Dra. **Natália Assis Mascarenha**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529** - em que **ANTONIO SERGIO LIMONÉ e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONÉ** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **20/05/2024 às 00h** e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará no dia **27/08/2024 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM:

A) Rua “Q-Dois” lote nº 02, quadra nº 09, Residencial e Comercial Serra do Sol, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba – SP.

B) Rua “O”, lote nº 18, quadra nº12 (residencial), loteamento “Residencial e Comercial Serra do Sol”, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba – SP.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).** Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM:

A) TERRENO URBANO, situado na Rua “Q-Dois”, constituído pelo lote nº 02, da quadra 09 (residencial), do loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL”,



GRUPO
LANCE

localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote nº 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote nº 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote nº 21, encerrando a área total de 627,54m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 171.911.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Terreno Urbano, a.t 627,54m², Residencial e Comercial Serra Do Sol, Barueri -SP.

ÔNUS: **AV.1** RESTRIÇÕES DE EDIFICAÇÕES E URBANÍSTICAS. **R.3** HIPOTECA JUDICIÁRIA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana Parnaíba-SP, proc. 1007478-46.2019.8.26.0529. **AV.5** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 629.475,00 (seiscentos e vinte e nove mil e quatrocentos e setenta e cinco reais) VALOR MÉDIO para fev/2023 (conf.fls.354-368).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 660.069,60 (seiscentos e sessenta mil, sessenta e nove reais e sessenta centavos) para abr/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

B) TERRENO URBANO, sendo na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº12 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº45; encerrando a área total de 429,61m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24354.12.70.0240.00.000 (AV.7). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 172.000.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Terreno Urbano, a.t 429,61m², Residencial e Comercial Serra Do Sol, Barueri -SP.

ÔNUS: **R.11** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba-SP, proc. 1007478-46.2019.8.26.0529. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 470.700,00 (quatrocentos e setenta mil e setecentos reais) VALOR MÉDIO para fev/2023 (conf.fls.337-351).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 493.577,63 (quatrocentos e noventa e três mil, quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e três centavos) para abr/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 16 de abril de 2024.



Dr. Natália Assis Mascarenha

MM^a. Juíza de Direito da 1^a Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "Q-Dois", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote nº 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote nº 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote nº 21, encerrando a área total de 627,54m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001 90.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.911, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:35, sob o número WSPB24700245387. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código PO5Vh4H4.

MATRÍCULA
171.911

FICHA
001

VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/171.911, em 28 de junho de 2021.

Pela Sentença datada de 28 de abril de 2020, proferida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo nº 1007478-46.2019.8.26.0529), e requerimento subscrito pelos credores **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG. nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 107.300.278-05 e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG. nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.410.758-03, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 10 de junho de 2021, procede-se o presente registro da hipoteca judiciária sobre o imóvel matriculado, de propriedade da requerida **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do fiel cumprimento da sentença condenatória proferida aos 28 de abril de 2020, e V. Acórdão proferido aos 06 de outubro de 2020, pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e Recurso Especial nº 1932561- SP (2021/0108470-4), datado de 19 de abril de 2021, pelo Superior Tribunal de Justiça, em favor dos autores **ANTONIO SERGIO LIMONE** e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, já qualificados, no importe de R\$395.200,86.

O Escrevente Autorizado,

Mancela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 512.066

Rolo 8.208

Selo Digital nº 1205763210000R3M17191121U

Av.04/171.911, em 04 de agosto de 2021

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste
(Continua na ficha 002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:35, sob o número WSPB24700245387. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003398-85.2021.8.26.0529 e código PO5Vh4H4.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
171.911

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de agosto de 2021.

Estado, aos 29 de julho de 2.021, formulado pelo exequente, instruído com a Certidão Judicial datada de 09 de abril de 2.021, expedida pelo D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 08 de março de 2.021, sob nº 1022630-92.2021.8.26.0100, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Obrigação de Fazer/ Não Fazer, requerida por **ESPÓLIO DE IADVIGA ANNA NEKRASUS**, CPF/MF. nº 174.355.328-51 (exequente), contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43; **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, CNPJ/MF. nº 05.262.743/0001-53; e, **CIPASA ALDEIA ALDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF. nº 15.022.116/0001-07 (executadas), cujo valor da causa é de R\$10.000,00.

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 514.748

Rolo 8.233

Selo Digital nº 120576331000AV4M171911219

Av.05/171.911, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) **ANTONIO SÉRGIO LIMONE**, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, CPF/MF nº 268.410.758-03, contra 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, foi PENHORADO, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, a coexecutada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 172.000, deste Registro de Imóveis.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
171.911FICHA
002
VERSOO Escrevente Autorizado, Robson de Castro**Robson de Castro**

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 120576321000AV5M171911228

Av.06/171.911, em 31 de maio de 2023.

Pelo Mandado Judicial, datado de 06 de dezembro de 2022, expedido D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 1022630-92.2021.8.26.0100), foi ordenado ao Oficial desta Serventia, a proceder à presente averbação, para constar o cancelamento da averbação premonitória consubstanciada na Av.04 desta, nos termos da decisão proferida nos autos supra.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli**Manoela Martins Z. Spinelli**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 567.990

Rolo 8.682

Selo Digital nº 120576331000AV6M171911233

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,13

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na **Rua "O"**, constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 12 (residencial), do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 655,81m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº 45; encerrando a área total de 429,61m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 08.405.960/0001-43.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/05/2012, na matrícula nº 139.929; matrícula nº 166.062, feita em 06/12/2012; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 56.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula nº 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula nº 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula nº 95.144; e, R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula nº 134.688; matrícula nº 166.063, feita em 06/12/2012 (**estando o loteamento registrado sob nº 05, em 20/09/2013, na matrícula nº 166.063**), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Domingos Sávio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Av.02/172.000, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
001

VERSO

A presente matrícula foi aberta, a pedido da proprietária, a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de novembro de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado

Domingos Sávio de Campos Urse
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, brasileiro, tec em telecomunicações, RG nº 20.110.367-SSP/SP, CPF/MF. nº 142.331.108-64, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, brasileira, farmacêutico, RG. nº 34.168.998-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.036.728-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra da Bocaina, nº 149, apto. nº 71/T3, Bairro Quarta Parada, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$258.759,73.

O Escrevente Autorizado

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

R.04/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Pelo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, a 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na proporção de 32,42%; e, 02) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.262.743/0001-53, na proporção de 67,58%, no ato representadas na forma constante do título, o imóvel matriculado, para garantia da dívida no valor de R\$258.759,73, a ser pago da seguinte forma: **a.1)** a importância de R\$4.115,23, através de 01 única parcela, fixa e irrevogável, mediante cheque nº 000577, banco 237, agência 2590, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado; **b.1)** a importância de R\$7.730,45, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/01/2.014; **b.2)** a

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 22 de outubro de 2014.

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

importância de R\$13.717,44, através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, vencendo em 05/02/2.014; **b.3)** a importância de R\$188.422,86, divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.687,21, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2.014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; e, **b.4)** a importância de R\$44.773,75, divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$7.924,29, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2.014 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 12% ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004; sendo todas as prestações reajustáveis mensalmente pela variação do IGP-M da FGV. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

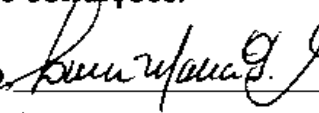
Av.05/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 1, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$83.889,90, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Av.06/172.000, em 22 de outubro de 2.014.

Procede-se a presente averbação para constar que a credora/emissora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, emitiu no Município de Santana de Parnaíba, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, aos 13/12/2.013, a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária – CCI 2, nº 3180, série ALDS, no valor de R\$174.869,83 correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 379.902

Rolo 6.579

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.000

FICHA
002

VERSO

Av.07/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 04 de maio de 2.017, e aviso recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2.017, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente através da inscrição cadastral nº 24354.12.70.0240.00.000.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.08/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, as credoras, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificados, autorizaram o **cancelamento das cédulas de créditos imobiliários fracionárias** – CCI 1, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.05 desta, no valor de R\$83.889,90 e, CCI 2, nº 3180, série ALDS, mencionada na Av.06 desta, no valor de R\$174.869,83, em virtude da quitação dada aos seus devedores fiduciários.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.09/172.000, em 18 de maio de 2.017

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 18 de janeiro de 2.017, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 418.781 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, **ADEILSON MARTINS DE SOUZA**, e sua mulher **IVANE SOUZA MARTINS**, já qualificados não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97 de 20 de novembro de 1.997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, em 13 de dezembro de 2.013, registrado sob nº 04, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA**, em nome das credoras fiduciárias **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** e, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificados. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$427.271,22.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 418.781

Rolo 7.205

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de maio de 2022.

Av.10/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de maio de 2022, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária (protocolada sob nº 0490315203), datada de 03 de fevereiro de 2.020, registrada em sessão de 07 de agosto de 2020, sob o nº 300.248/20-9, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que a credora, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, estando a referida Ata microfilmada nesta Serventia, sob nº 540.678, no Rolo 8.422.

O Escrevente Autorizado, Mariana Z. Spinelli

Mariana Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 12057633100AV10M17200022F

R.11/172.000, em 19 de maio de 2022.

Pelo requerimento mencionado na Av.10 desta, acompanhado da Sentença Judicial proferida aos 28 de abril de 2020, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material (processo digital nº 1007478-46.2019.8.26.0529), figurando como requerentes, **ANTONIO SERGIO LIMONE**, brasileiro, despachante, RG nº 19.502.458-8-SSP/SP, CPF/MF nº 107.300.278-05, e sua mulher **CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE**, brasileira, do lar, RG nº 28.420.870-X-SSP/SP, CPF/MF nº 268.410.758-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre, nº 685, Quinta das Paineiras, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Bairro Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 28 de abril de 2020, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1007478-46.2019.8.26.0529 – Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado – Registrado sob nº 2020.0000821821), da 7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 06 de outubro de 2020, procede-se o presente registro para constar que o imóvel matriculado de propriedade das executadas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas, foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE**, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do pagamento no valor de R\$450.275,83, conforme

(Continua no verso)

MATRÍCULA

172.000

FICHA

003

VERSO

planilha constante dos autos, bem como para o efetivo cumprimento da r. sentença e acórdão.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 540.727

Rolo 8.426

Selo Digital nº 120576321000R11M172000224

Av.12/172.000, em 19 de outubro de 2022.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a **consolidação de propriedade** consubstanciada na Av.09 desta, **foi feita no mesmo percentual em que as credoras fiduciárias adquiriram quando da alienação fiduciária registrada sob nº 04 nesta, ou seja, "no percentual correspondente a 32,42%", a credora fiduciária/adquirente, 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e, "no percentual correspondente a 67,58%", a credora fiduciária/adquirente, 02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, já qualificada, e não como constou na Av. 09 desta, que fica, neste particular, suprida e retificada, conforme provam os documentos que deram suporte ao referido ato, os quais encontram-se microfilmados neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº 418.781, rolo 7.205.**

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro

Robson de Castro
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 553.863

Rolo 8.530

Selo Digital nº 1205763E100AV12M17200022R

Av.13/172.000, em 04 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 25 de outubro de 2022 (protocolo de penhora online: PH000438047), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo Escrivão/Diretor da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003398-85.2021.8.26.0529), movida por 01) ANTONIO SERGIO LIMONE, CPF/MF nº 107.300.278-05; e, 02) CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE, CPF/MF nº 268.410.758-03, **contra 01) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, 02) LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que **o percentual correspondente a 32,42% do imóvel****

(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6



MATRÍCULA
172.000

FICHA
004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de novembro de 2022.

matriculado, de propriedade da coexecutada, **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**; e o **percentual correspondente a 67,58% do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada, **Lote 01 Empreendimentos S.A**, ambas já qualificadas, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 28 de setembro de 2022, **foram PENHORADOS**, sendo de R\$746.821,32, o valor da dívida, tendo sido nomeadas fidei depositárias, as executadas, as empresas, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, ambas já qualificadas. ~~Faz parte também, para a garantia da execução na presente penhora, o seguinte imóvel da matrícula nº 171.911, deste Registro de Imóveis.~~

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro **Robson de Castro**

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 552.963

Rolo 8.541

Selo Digital nº 12057632100AV13M17200022E

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,13

Visualização disponível em www.registro.onr.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

