



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA PARNAIBA/SP:**

Processo nº 1004790-48.2018.8.26.0529

**S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS
LTDA** devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe,
vem, por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa
Excelência, com base nos artigos [513](#), [§ 1º](#), e [523](#) do [Novo CPC](#),
requerer o

CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA

em face de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A E NOVA
ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA**, também
qualificado nos autos acima identificados, pelos fatos e fundamentos a
seguir expostos:



SFL
Advocacia

Nada obstante o Recurso Especial manejado pelo ora executado, certo é que o inconformismo não conta com efeito suspensivo, notadamente em razão da negativa de atribuição desse efeito requerido pelo executado nos termos do art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil (fls.), o que autoriza a presente execução da sentença de forma provisória.

O exequente tornou-se credor provisório da executada pela quantia de de R\$ **109.792,23 (Cento e Nove Mil e Nove Mil e Setecentos e Noventa e Dois Reais e Vinte e Tres Centavos)** conforme cálculo aritmético anexo, que se encontra devidamente atualizado até a presente data nos moldes estabelecidos na sentença, *in verbis*:

O dispositivo do venerando acordão possui os seguintes termos, *in verbis*:

*“Quanto ao prazo, cumpre registrar que embora mencione, a r. sentença, a aprovação do loteamento em 20.9.2013 e a emissão de alvará pela prefeitura local em 26.9.2012, reputando como termo final para conclusão das obras a data de 20.9.2015 (fls.258), ao acolher os embargos declaratórios de fls. 264/267, a decisão de fls. 268 declarou, em conformidade com o pedido deduzido, “**incidira referida indenização a partir do mês de junho do ano de 2016, sendo devida até a efetiva entrega do imóvel, quando da expedição do Termo de Vistoria de Obras pela municipalidade**”*

Sendo assim, julgou procedente o pedido autoral, para condenar os Réus no pagamento de 0,5% do valor atualizado do contrato atualizado por mês de atraso na entrega do lote em questão, pelo período entre julho de 2016 até a efetiva expedição do TVO final. **por mês**, devidamente corrigidos desde julho de 2016 até a data da entrega da posse do bem adquirido pelo exequente.

Ocorre, no entanto, que até a presente data a posse do bem não foi entregue ao exequente e nem tampouco obteve o empreendimento o termo final de verificação de obras.

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



SFL
Advocacia

incidente sem prejuízo dos meses que vencerem até a entrega da posse do bem.

O valor corrigido do débito pela Tabela TJ/SP e acrescido de juros de 1% ao mês desde 07/2016 é o montante de R\$ **98.028,78 (Noventa e Oito Mil e Vinte e Oito Reais e Setenta e Oito Centavos)** conforme calculo anexo.

O valor da condenação dos honorários Advocatícios, na forma do *decisium* é o montante de R\$ **11.763,45 (Onze Mil Mil e Setecentos e Sessenta e três Reais e Quarenta Cinco Reais)**

O débito atualizado e com juros de mora perfaz a monta de R\$ **109.792,23 (Cento e Nove Mil e Setecentos e Noventa e Dois Reais e Vinte 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:

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

Ex positis, e na forma dos arts. 520 e seguintes do Código de Processo Civil, requer-se 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\$ **109.792,23 (Cento e Nove Mil e Setecentos e Noventa e Dois Reais e Vinte**



SFL
Advocacia

e três Centavos), no prazo de quinze dias, conforme artigo 523 do Novo Código de Processo Civil;

2. 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.

3. Com o depósito do valor devido ou realizada a penhora *on-line*, postula-se a expedição de alvará automatizado em favor da parte autora.

4. O exequente apresenta a memória de cálculo atualizada do crédito **até a data que inaugura o incidente sem prejuízo dos meses que vencerem até a entrega da posse efetiva do bem com o respectivo TVO FINAL.**

Nesses termos, pede deferimento.

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEOCIOS LTDA X CIPASA DESENVOLVIMENTO

Data de atualização dos valores: outubro/2020

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios legais

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 12,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 0,00%	TOTAL
1	PERDAS E DANOS 05% SOBRE O VALOR CONTRATO ATUALIZA	1/7/2016	1.355,95	1.547,85	0,00	785,21	0,00	2.333,06
2		1/8/2016	1.355,95	1.538,01	0,00	764,54	0,00	2.302,55
3		1/9/2016	1.355,95	1.533,25	0,00	746,55	0,00	2.279,80
4		1/10/2016	1.355,95	1.532,03	0,00	735,88	0,00	2.267,91
5		1/11/2016	1.355,95	1.529,43	0,00	719,04	0,00	2.248,47
6		1/12/2016	1.355,95	1.528,36	0,00	703,46	0,00	2.231,82
7		1/1/2017	1.355,95	1.526,22	0,00	681,91	0,00	2.208,13
8		1/2/2017	1.355,95	1.519,84	0,00	663,57	0,00	2.183,41
9		1/3/2017	1.355,95	1.516,20	0,00	648,02	0,00	2.164,22
10		1/4/2017	1.355,95	1.511,36	0,00	630,55	0,00	2.141,91
11		1/5/2017	1.355,95	1.510,16	0,00	615,15	0,00	2.125,31
12		1/6/2017	1.355,95	1.504,74	0,00	597,61	0,00	2.102,35
13		1/7/2017	1.355,95	1.509,27	0,00	584,52	0,00	2.093,79
14		1/8/2017	1.355,95	1.506,70	0,00	568,17	0,00	2.074,87
15		1/9/2017	1.355,95	1.507,16	0,00	552,98	0,00	2.060,14
16		1/10/2017	1.355,95	1.507,46	0,00	543,18	0,00	2.050,64
17		1/11/2017	1.355,95	1.501,90	0,00	525,87	0,00	2.027,77
18		1/12/2017	1.355,95	1.499,20	0,00	510,14	0,00	2.009,34
19		1/1/2018	1.355,95	1.495,32	0,00	488,66	0,00	1.983,98
20		1/2/2018	1.355,95	1.491,88	0,00	472,33	0,00	1.964,21
21		1/3/2018	1.355,95	1.489,20	0,00	457,78	0,00	1.946,98
22		1/4/2018	1.355,95	1.488,16	0,00	442,29	0,00	1.930,45
23		1/5/2018	1.355,95	1.485,04	0,00	426,72	0,00	1.911,76
24		1/6/2018	1.355,95	1.478,68	0,00	409,82	0,00	1.888,50
25		1/7/2018	1.355,95	1.457,84	0,00	389,66	0,00	1.847,50
26		1/8/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	373,87	0,00	1.828,07
27		1/9/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	359,05	0,00	1.813,25
28		1/10/2018	1.355,95	1.449,85	0,00	348,44	0,00	1.798,29
29		1/11/2018	1.355,95	1.444,08	0,00	332,34	0,00	1.776,42
30		1/12/2018	1.355,95	1.447,70	0,00	318,89	0,00	1.766,59
31		1/1/2019	1.355,95	1.445,67	0,00	298,96	0,00	1.744,63
32		1/2/2019	1.355,95	1.440,49	0,00	283,20	0,00	1.723,69
33		1/3/2019	1.355,95	1.432,75	0,00	268,49	0,00	1.701,24
34		1/4/2019	1.355,95	1.421,80	0,00	251,95	0,00	1.673,75
35		1/5/2019	1.355,95	1.413,32	0,00	236,51	0,00	1.649,83
36		1/6/2019	1.355,95	1.411,20	0,00	221,77	0,00	1.632,97
37		1/7/2019	1.355,95	1.411,06	0,00	207,83	0,00	1.618,89
38		1/8/2019	1.355,95	1.409,65	0,00	193,26	0,00	1.602,91
39		1/9/2019	1.355,95	1.407,96	0,00	178,68	0,00	1.586,64
40		1/10/2019	1.355,95	1.408,67	0,00	169,50	0,00	1.578,17
41		1/11/2019	1.355,95	1.408,11	0,00	155,08	0,00	1.563,19
42		1/12/2019	1.355,95	1.400,54	0,00	140,44	0,00	1.540,98
43		1/1/2020	1.355,95	1.383,66	0,00	120,09	0,00	1.503,75
44		1/2/2020	1.355,95	1.381,04	0,00	105,79	0,00	1.486,83
45		1/3/2020	1.355,95	1.378,69	0,00	92,47	0,00	1.471,16
46		1/4/2020	1.355,95	1.376,22	0,00	78,27	0,00	1.454,49
47		1/5/2020	1.355,95	1.379,39	0,00	64,85	0,00	1.444,24
48		1/6/2020	1.355,95	1.382,85	0,00	50,92	0,00	1.433,77
49		1/7/2020	1.355,95	1.378,71	0,00	37,17	0,00	1.415,88
50		1/8/2020	1.355,95	1.372,67	0,00	23,02	0,00	1.395,69
51		1/9/2020	1.355,95	1.367,75	0,00	8,99	0,00	1.376,74
52		1/10/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 53		1/11/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 54		1/12/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95

Sub-Total
Honorários advocatícios (12,00%) (+)
Sub-Total

R\$ 98.028,78
R\$ 11.763,45
R\$ 11.763,45

TOTAL GERAL

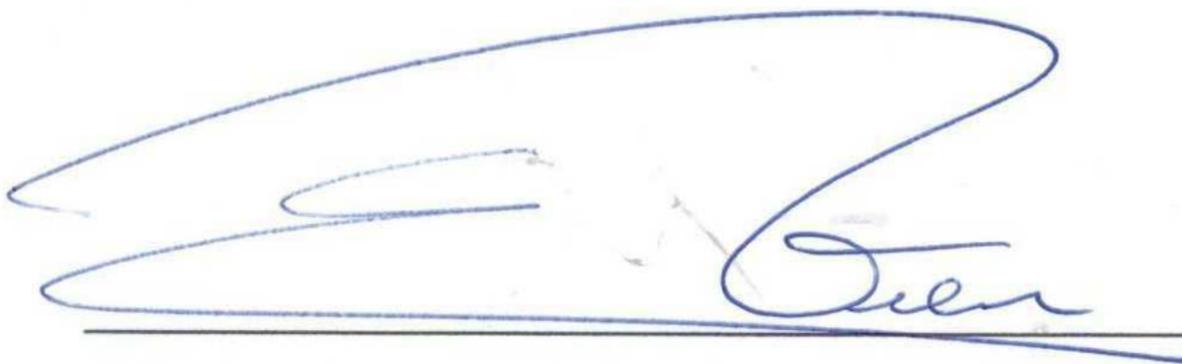
R\$ 109.792,23

(*) Data informada é maior que a data da correção.

PROCURAÇÃO " AD JUDICIA"

Através do presente instrumento particular de mandato, **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF 19.275.539/0001/81 com sede na Alameda Paineiras nº 542 – Bairro Aldeia da Serra – Cidade de Santana de Parnaíba – SP CEP 06519-305 na pessoa de seu representante legal **SERGIO LUIZ BUTUEM**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG sob o nº 19.220.904-8 SSP/SP e CPF/MF sob o nº 179.507.708-56 residente na Alameda Paineiras nº 542 – Bairro Aldeia da Serra – Cidade de Santana de Parnaíba – SP CEP 06519-305, nomeia e constitui como seu(s) procurador(es) o(s) advogado(s) **SANDRO FERREIRA LIMA**, brasileiro, divorciado, portador da Ordem dos Advogados do Brasil sob o(s) n.o(s) 188.218 Seção do Estado São Paulo – SP com escritório profissional situado na Rua Adelino Cardana 293 sala 113 – Bethaville – Baureri – SP outorgando-lhe(s) amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso, com fim específico para ação de perdas e danos em face de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

BARUERI, 07 DE AGOSTO DE 2018



S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA

SERGIO LUIZ BUTUEM

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 8120-8

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

PROIBIDO PIASTIFICAR

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR

6722-025943

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 19.220.904-8 DATA DE EXPEDIÇÃO 10/MAR/2014

NOME SERGIO LUIZ BUTUEM

FILIAÇÃO CATUTO BUTUEM

E DALVA MARIA MIRANDOLA BUTUEM

NATURALIDADE S. PAULO -SP DATA DE NASCIMENTO 14/ABR/1970

DOC ORIGEM SÃO PAULO-SP SANTANA

CN: LV.A190/FLS.155V/N.119832

CPF 179507708/56

Assis 214 Delegado Divisionário
Roberto ASSINATURA DO DIRETOR IIRGD.SSPSP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

fls. 79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIZ BUTUEM, em 10/03/2014 às 10:25:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003390-78.2013.8.26.0529 e código 6722025943.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004790-48.2018.8.26.0529**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo de Moura Jacob**

Vistos.

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS ajuizou a presente ação de **LUCROS CESSANTES (TAXA DE OCUPAÇÃO) c.c. DANOS MORAIS** contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, alegando, em síntese que firmou em dezembro de 2013 o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e outras avenças” com as requeridas, para aquisição do imóvel situada na “Quadra 14 – Lote 04 – do Loteamento Serra do Sol, identificado como “ALTAVIS ALDEIA”; matrícula 166.063, no Primeiro Registro de Imóveis de Barueri/SP; que o preço de venda foi de R\$271.189,53; que a entrega dos lotes e liberação para construção dar-se-ia com a expedição do Termo de Vistoria de Obras (TVO); que a entrega da unidade ocorreria no prazo de 24 meses á partir do lançamento do empreendimento, com data de início em dezembro de 2013 e entrega em dezembro de 2015; que transcorreu quase dois anos e meio sem a entrega do lote. Requer, sejam as requeridas condenadas a lhe pagar: R\$42.034,45 ou R\$33.898,75, no caso de entendimento da possibilidade de prorrogação da conclusão da obra pelo prazo de 180 dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
CEP 06502-025

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

Citadas, as rés apresentaram contestação conjunta alegando que a expectativa para conclusão da obra era de 24 meses; que conforme previsto na Lei 6.766/79, o prazo para conclusão das obras pode ser prorrogado e que o prazo de conclusão se daria no máximo em 04(quatro) anos; que o autor foi informado de todas as condições das obras e status de sua evolução, com previsão de entrega para final de setembro de 2017. No mais, refutaram a pretensão indenizatória por lucros cessantes, porque não deu causa a suposto prejuízo, tampouco comprovação de que o bem seria construído ou que o autor deixou de receber valores por conta da suposta mora das rés, ou que o autor despendesse mensalmente qualquer valor, tratando-se de lote; não se indeniza dano hipotético. Por fim, aduziram que eventual condenação da maneira como postulada causaria desequilíbrio econômico e enriquecimento ilícito do autor (fls. 86/101).

Réplica às fls. 228/241.

É o relatório.

DECIDO.

A hipótese é de julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista ser a matéria de direito, como também pela desnecessidade de produção de outras provas em audiência.

A controvérsia consiste na identificação do atraso na entrega da obra e indenização por lucros cessantes.

Postula a parte autora que, dado o inadimplemento das rés, que não concluíram a obra, como avençado, no prazo que lhe competia, sejam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
CEP 06502-025

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

condenadas à lhe pagar R\$42.034,45 ou R\$33.898,75, no caso de entendimento da possibilidade de prorrogação da conclusão da obra pelo prazo de 180 dias, a título de lucros cessantes, referentes a cada mês que deixou de usufruir do bem adquirido por contra do atraso das rés.

Convém anotar, de início, que a relação jurídica estabelecida entre as partes rege-se pelo Código de Defesa do Consumidor, enquanto relação de consumo, uma vez que o autor adquiriu como destinatário final do produto compromissado à venda pelas rés. Prevalece aqui a facilitação da defesa dos direitos do consumidor, em consonância com o disposto no artigo 6, do CDC.

É certo que a citada Lei 6.766/79 (Lei de Parcelamento de Solo Urbano) estabelece o prazo máximo de 04 (quatro) anos para cumprimento do cronograma de execução das obras, cujas diretrizes devem ser traçadas pela Municipalidade.

Logo, o lapso que a citada lei estabelece como limite não está dissociado do prazo previsto no cronograma definido pela Municipalidade, ao contrário do que afirmam as rés.

E, ainda que o cronograma da Municipalidade não tenha sido trazido aos autos, a fim de se ter a perfeita identificação da mora da ré, o que se confere pelo R.5 da matrícula N^o 166.063 a aprovação para construção do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, em 20/09/2013.

O Alvará n. 815/2012 emitido pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba se deu em 26/09/2012, portanto o termo final para a conclusão das obras deveria ser em 20/09/2015, o que, no entanto, não ocorreu até a presente data, uma vez que foram expedidos dois TVOs parciais (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
 RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
 CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

172/173 e 174).

Saliente-se que o risco da atividade é do empreendedor, que ao prometer a conclusão e entrega da obra em certa data, deve honrar o acerto. Não há indicação de situação extraordinária, não previsível.

Não há como eximir as rés da responsabilidade do atraso, ao argumento de que o imóvel não foi disponibilizado antes por motivos alheios à sua vontade, tendo ocorrido entraves junto à Municipalidade para liberação do empreendimento.

Neste sentido é a Súmula n. 161 do Eg. TJSP: "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente."

No caso, o inadimplemento é debitado à parte requerida, que inobservara o prazo para a conclusão da obra, sendo legítimo o decorrente desinteresse do compromissário comprador pelo negócio inadimplido pela parte adversa.

A questão se desloca à apreciação da indenização decorrente do evento (inadimplemento). A postulação é de caráter indenizatório por lucros cessantes. Anota-se que o arbitramento em sentença a título de indenização por danos materiais, em razão da não fruição do bem, tem como fundamento justamente a impossibilidade da parte autora de utilizar o imóvel no prazo estipulado, independentemente se a destinação do imóvel era para uso próprio ou locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
CEP 06502-025

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

Relevante a perda de razoável expectativa de posse do imóvel e da possibilidade de auferir benefício econômico com a sua aquisição. Incidente o disposto no art. 402 do CC. Vale anotar que tal entendimento, que responsabiliza a empreiteira pelo atraso na entrega do imóvel, daí decorrendo o dever de indenizar o comprador na modalidade “Lucros Cessantes”, já foi objeto de recente Súmula do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, do seguinte teor: Súmula 162: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

Na definição do valor, o autor o estima em 0,5% sobre o valor investido atualizado, correspondente ao valor pago pelo contrato, por mês de atraso, o que se afina com a jurisprudência preponderante.

Neste sentido, destaco:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega da obra Falhas administrativas que não justificam o atraso superior ao contratualmente previsto Ausência de caso fortuito Responsabilidade decorrente do risco da atividade. DANOS MATERIAIS Ocorrência - Reparação contratual prevista para o atraso na entrega da obra Percentual que deve ser reduzido a 0,5% sobre o valor do imóvel indicado no contrato, à ausência de comprovação do valor de mercado do bem, Incidência que deve ter como marco inicial o mês imediatamente posterior ao término do prazo de tolerância previsto em contrato para entrega da obra - Recurso da ré parcialmente provido. DANOS MATERIAIS Pretensão de imposição de multa à ré por descumprimento contratual Inadmissibilidade - Ausência de previsão no instrumento firmado entre as partes. DANOS MORAIS Ocorrência Atraso na entrega da obra que extrapolou o mero desassossego, adiando o sonho da casa própria Fixação, contudo, que não pode



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana de Parnaiba - SP -
CEP 06502-025

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

ser a requerida pela autora, por ensejar enriquecimento sem causa Correção monetária e juros na forma das Súmulas. nº 362 e nº 54, do STJ Recurso da autora parcialmente provido". (Apelação Cível nº 0181877-78.2011.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. João Batista Vilhena, j. 09.04.13)

Como decorrência, define-se a indenização de 0,5% do valor atualizado do contrato (correspondente ao valor investido), por mês de atraso, uma vez que a pretensão do autor deve ter início a contar da data em que firmara o contrato de cessão.

Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar as rés, solidariamente ao pagamento de indenização no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço pactuado do bem por mês de atraso, monetariamente corrigida pelos índices da Tabela Prática deste TJSP, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação (art. 405, do CC), no valor de R\$42.034,45, referente a 31 meses de atraso, bem como no valor de R\$1.355,95 por mês de atraso, até a efetiva liberação definitiva do lote.

Condo as requeridas no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% da condenação.

P.I.

Santana de Parnaiba, 26 de abril de 2019.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000894190

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004790-48.2018.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, é apelado S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA ROCHA (Presidente) e FABIO TABOSA.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

AIRTON PINHEIRO DE CASTRO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 7786

APELAÇÃO nº 1004790-48.2018.8.26.0529

APELANTES: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A. e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADA: S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA.

COMARCA: SANTANA DO PARNAÍBA – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ PROLATOR: RODRIGO DE MOURA JACOB

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. Desfecho de procedência da pretensão deduzida. Conexão. Descabida arguição após o sentenciamento do feito. Inteligência do disposto no artigo 55, § 1º do atual Código de Processo Civil. Atraso de obra prolongado, para além do prazo de tolerância. Recurso Repetitivo nº 1.601.149/RS. Prazo de tolerância. Validade. Entendimento firmado no Tema 01 do IRDR 4 desta Corte Bandeirante. “É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”. Prevalência das disposições contratuais, notadamente em contexto de déficit informacional em detrimento da proteção do consumidor, em relação à abstrata previsão do prazo máximo preconizado pela Lei nº Lei 6.766/79. Hipótese a deflagrar a responsabilidade civil do empreendedor por lucros cessantes presumíveis, cujo ressarcimento se impõe, mercê da indisponibilidade do bem a tempo e modo. Entendimento fixado no Tema 05 do IRDR 4 desta Corte Bandeirante “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”. Indenização fixada em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato mantida. Precedentes.

Recurso desprovido.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A r. sentença de fls. 256/261, de relatório adotado, integrada pelas decisões de fls. 268 e 274/277, julgou procedente o pedido deduzido *“para condenar as rés, solidariamente ao pagamento de indenização no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço pactuado do bem por mês de atraso, monetariamente corrigida pelos índices da Tabela Prática deste TJSP, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação (art. 405, do CC), no valor de R\$ 42.034,45, referente a 31 meses de atraso, bem como no valor de R\$ 1.355,95 por mês de atraso, até a efetiva liberação definitiva do lote.”* Acolhidos os embargos de declaração de fls. 264/267, restou declarada a incidência da referida indenização *“a partir do mês de junho do ano de 2016, sendo devida até a efetiva entrega do imóvel, quando da expedição do Termo de Vistoria de Obra pela municipalidade.”*

Inconformadas, apelam as rés para a reforma (fls. 283/300), sustentando a inexistência de atraso na entrega das obras, diante da aplicabilidade do prazo previsto na Lei nº 6.766/1979, conforme expressa informação constante na cláusula 1.2 do contrato. A aprovação do loteamento se deu em 20.9.2013, e a conclusão se daria no prazo máximo de quatro anos, admitida até setembro de 2017. Dizem que, após a conclusão, a prefeitura local emitiu dois termos de verificação de obra, atestando a conclusão de todas as obras básicas e inerentes ao empreendimento, apresentadas quando da celebração da venda, afirmando, quanto às pendências, a ocorrência de excesso de chuvas, a caracterizar força maior, insistindo na conclusão das instalações elétricas e hidráulicas pela concessionária. Argumentam a incidência do disposto nos artigos 402, 403 e 884 do Código Civil, de sorte a afastar a pretensão de ressarcimento por lucros cessantes. Requerem, subsidiariamente, a redução do valor arbitrado e sua limitação, defendendo a necessidade de verificação de conexão entre as demandas envolvendo as mesmas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

partes.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 301/302), e respondido (fls. 306/311).

As partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recurso infundado.

De proêmio, necessário pontuar que não se há cogitar de reunião de processos por força da conexão quando um deles já houver sido sentenciado, artigo 55, § 1º do Código de Processo Civil.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada por S&L Butuem Assessoria e Consultoria em Negócios Ltda. em face de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CIPASA Desenvolvimento Urbano S/A. com fundamento em atraso na entrega do loteamento denominado “Serra do Sol”, comercialmente identificado como “Altavis Aldeia”, situado no município de Santana de Parnaíba.

Extrai-se da petição inicial que a autora adquiriu o imóvel, assim descrito: “Quadra nº 14 – Lote nº 04”, através de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e outras avenças firmado em dezembro de 2013, com promessa de entrega dos lotes e liberação para construção de residências em 24 meses, contados a partir do lançamento.

A cláusula 7.1.1 do contrato (fls. 51), prevê que “todas as obras de implantação e infraestrutura citadas no item 7.1 serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Parnaíba, SP”, enquanto a cláusula 9.2.1 estabelece que “após a conclusão física das obras de infraestrutura, a INTERVENIENTE encaminhará uma correspondência ao(s) COMPRADOR(ES) através de carta registrada, informando o referido término (fls. 53) e a cláusula 9.2.3 é expressa ao dispor que “mediante o envio da correspondência de que trata a Cláusula 9.2.1 acima, considera-se o empreendimento entregue” (fls. 53).

Pois bem.

Como visto, o contrato em si é omissivo quanto à questão e o cronograma das obras juntado a fls. 69 contém estimativa de entrega do empreendimento em **24 meses** (nota 2), considerando o início no mês de novembro de 2013, enquanto a “nota 1” reza que “A liberação dos lotes para construção, ocorrerá somente após a obtenção do TVO (Termo de Vistoria de Obras) junto a prefeitura e a doação das redes de água, esgoto e energia às concessionárias e/ou autarquias locais, posteriormente a conclusão das obras; e a “nota 3” dispõe que “o limite para cumprimento das etapas supracitadas é o constante em contrato, o qual está de acordo com as normas vigentes (Lei 6.766/79) de Parcelamento de Solos e em conformidade com o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal”.

As rés argumentam com o prazo de quatro anos, nos termos estabelecidos pela Lei nº 6.766/1979, genericamente referida na “nota 3” do prolapado cronograma. Sem razão, contudo.

Sucedo que o artigo 18, V, da Lei 6.766/79 apenas menciona o prazo máximo a ser submetido para aprovação do órgão público competente, *in verbis*:

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

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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;

Nessa quadra de considerações, tem-se que o prazo **máximo** previsto no artigo 18, inciso V da Lei nº 6.766/79, notadamente no claro contexto de déficit informacional do contrato subjacente ao litígio, não se pode sobrepor ao prazo contratual, de sorte a prevalecer o lapso temporal de 24 meses, conforme previsto no cronograma de fls. 69, tomando por referência o mês de novembro/2013.

Veja-se que, como bem observou o d. magistrado *a quo*, a partir da análise da matrícula de fls. 158/170, o alvará de construção foi expedido pela Municipalidade em 26.09.2012, e o registro do loteamento data de 20.09.2013 (fls. 158). Sequer o cronograma de obras da Municipalidade as rés se deram ao trabalho de trazer aos autos.

Neste vértice, igualmente não comporta guarida o motivo de força maior invocado pelas rés em ordem a eximir-se da responsabilidade imputada pelo retardamento culposo do cumprimento de suas obrigações, a legitimar a pretensão indenizatória deduzida. Realmente, forçoso reconhecer, a genérica referência à excessiva quantidade de chuvas no período, há se ser considerada, para além de qualquer dúvida, como fortuito interno, inerente ao risco da atividade empresarial engendrada, sem o condão, bem por isso, de encerrar a alvitrada excludente de responsabilidade pela mora incorrida.

Na expressão do consagrado magistério de SERGIO CAVALIERI FILHO, o fortuito interno “**Não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque faz parte da sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se à noção geral de defeito de concepção do**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

produto ou de formulação do serviço” (“Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 5ª ed., 2003, p. 182).

É dizer, o fator invocado pelas rés como supostamente hábil à pretendida exclusão de sua responsabilidade pelo retardamento no cumprimento da prestação a seu cargo, claramente delineado nos autos, é qualificado como risco previsível, cuja assunção não se concebe seja destacada da álea própria e inerente da atividade empresarial em questão, para repasse ao consumidor, assim posto em situação de desvantagem inaceitável, a toda evidência incompatível com a sistemática protetiva engendrada pelo CDC.

A jurisprudência dominante não discrepa de tal orientação, não por menos tendo sido editada, já de há muito, no âmbito desta Corte Bandeirante, o enunciado da súmula 161, vazado nos seguintes termos: *“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente”*.

De se acrescentar, anotada a expedição de um primeiro “TVO PARCIAL” em **19.12.2017** (fls. 172/173), que o denominado “TVO PARCIAL 2” (fls. 174) apontou a existência de pendências ainda em **4.10.2018**, é dizer, dois meses após o ajuizamento da ação, em **08.08.2018**. Diante deste quadro, inexorável o reconhecimento do atraso na entrega da obra, a teor do disposto na própria cláusula 9.2.3 alhures mencionada, a partir da qual se considera o empreendimento entregue, mediante o envio de correspondência aos compradores informando a conclusão física das obras de infraestrutura.

Quanto ao prazo, cumpre registrar que embora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

menção, a r. sentença, a aprovação do loteamento em **20.9.2013** e a emissão de alvará pela prefeitura local em **26.9.2012**, reputando como termo final para conclusão das obras a data de **20.9.2015** (fls. 258), ao acolher os embargos declaratórios de fls. 264/267, a decisão de fls. 268 declarou, em conformidade com o pedido deduzido, “*incidir a referida indenização a partir do mês de **junho do ano de 2016**, sendo devida até a efetiva entrega do imóvel, quando da expedição do Termo de Vistoria de Obras pela municipalidade.*”

Destarte, considerando que, nos termos do cronograma de fls. 69, o início das obras se daria em novembro de 2013, a findar em dezembro de 2015 – 24 meses depois – e considerando a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 dias, nos termos da Súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, para a qual; “*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*”, forçoso concluir que o termo final de entrega seria em junho de 2016, devendo, a partir de então, incidir referida indenização nos termos gizados pelo MM. Juiz de primeiro grau, em conformidade com o pedido deduzido.

Deveras, a partir do julgamento do IRDR 4 desta Corte Bandeirante, entre outros temas, consolidou-se o entendimento no sentido de que “*É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível*” (Tema 01), como no caso em apreço.

No mesmo IRDR 4, acima citado, igualmente consolidou-se entendimento no sentido de que “*O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”. (Processo nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO).

Definitivamente, a indisponibilidade da coisa adquirida no tempo e modo ajustados no contrato inadimplido é causa por si só eficiente à eclosão de lucros cessantes presumidos, a tanto podendo corresponder, em tese, a composição de danos perseguida pelo autor em razão da mora incorrida pelas rés, conforme orientação jurisprudencial dominante, inclusive no âmbito do E. Superior Tribunal de Justiça, a exemplo do que se extrai do REsp. 644984-RJ, Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ 05/09/2005.

Conforme teve oportunidade de obtemperar a propósito do tema o Des. FÁBIO TABOSA, “Irrelevante, neste particular, qualquer consideração quanto à destinação que pretendessem dar os adquirentes ao imóvel, como se a eventual perspectiva de uso próprio afastasse o direito à ressarcibilidade pela mora verificada. Objeto da tutela, aqui, não é a reposição em específico de aluguéis que se pretendessem obter, mas tão somente a compensação pela privação injusta da posse de coisa dotada de expressão econômica, a ser feita, apenas por equivalência, em função do potencial gerador de renda do bem” (TJSP - Ap. Civ. 990.10.411490-0, j. 14.12.2010)

Não por outra razão, revela-se perfeitamente razoável e não merece reparo a delimitação dos danos materiais infligidos pelas rés ao autor à consideração da taxa de remuneração mensal do imóvel, assim como o percentual desta taxa remuneratória - 0,5% (meio por cento).

A circunstância de se tratar, na espécie, de mora na entrega da prestação referente a compromisso de venda e compra de lote em empreendimento lançado pelas rés, em nada altera as conclusões acima formuladas, conforme se entrevê do iterativo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entendimento jurisprudencial desta Corte Bandeirante, a exemplo dos seguintes precedentes persuasivos, o primeiro dos quais, diga-se, referente precisamente ao empreendimento de que se cuida na espécie:

*Ação de reparação de danos, cumulada com lucros cessantes - Compromisso de compra e venda de lote Sentença de parcial procedência Insurgência das partes Relação de consumo configurada - Incidência do Código de Defesa do Consumidor **Prazo de 24 meses previsto em contrato para a conclusão das obras Descabimento de incidência do lapso de 4 anos disposto no art. 18, V, da Lei n. 6.766/79 Incidência do prazo de 180 dias de tolerância para a entrega, sendo tal considerado pelos próprios compradores - Aplicação da súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo Não ocorrência de fortuito externo capaz de elidir a responsabilidade da requerida Risco do negócio que não pode ser repassado ao consumidor Termo inicial da mora que deverá ser o primeiro dia após o vencimento do prazo de tolerância Termo final da mora da parte ré que é a data de entrega do empreendimento Lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso Impossibilidade de redução de tal percentual para 0,3%** - Cobrança de IPTU Valores que são exigidos daqueles que estão na posse do imóvel, razão pela qual não se admite a transferência do encargo para o comprador antes de sua entrada na posse do imóvel Sentença parcialmente reformada Recurso das requeridas não provido e apelo dos autores provido, com observação (Apelação nº 1002656-14.2019.8.26.0529, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Desembargadora Márcia Dalla Déa Barone, j. 20.09.2020).*

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO. Inadimplemento contratual. **Configurado atraso na entrega das obras de infraestrutura. Obtenção do TVO antes do ajuizamento da ação. Irrelevância, na espécie. Descumprimento atribuído a período antecedente, da qual irrelevante a posterior obtenção do termo de vistoria. Obras nas áreas comuns, ao tempo do ajuizamento do feito, não concluídas. Manifesto descumprimento do contrato. Impossibilidade, ainda, de adoção do prazo estabelecido pela Lei 6.766/79 quando expresso o vínculo contratual acerca do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura.** Desistência não configurada. Retenção parcial de valores não ajustada ao enunciado pela Súmula 543 do C. STJ. Impossibilidade, também, de arbitrar indenização em face dos adquirentes que não deram causa à rescisão da avença. Falta, quanto a eles, de licitude contratual a permitir a estipulação de qualquer espécie indenizatória. Juros de mora. Correta incidência a contar da citação. Trânsito em julgado cabível apenas diante da discussão lançada sobre a cláusula penal, cuja temática não integra a presente ação. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000992-29.2017.8.26.0654; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 22/04/2019; Data de Registro: 22/04/2019)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS LUCROS CESSANTES - LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO - ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - PROCEDÊNCIA PARCIAL INCONFORMISMO DAS PARTES *A previsão legal de possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão das obras do loteamento junto ao Município não atinge o consumidor, que deve contar com prazo certo e determinado para a entrega das obras de infraestrutura do empreendimento onde adquire o lote Sobrevindo atraso culposo na conclusão das obras, é devida indenização por lucros cessantes que dispensam prova efetiva - Mantida sentença que fixa o importe de 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso, conforme jurisprudência desta C. Câmara Indenização que deve ser calculada desde o fim do prazo previsto para conclusão das obras até sua efetiva entrega* Afastada a fixação de prazo de tolerância não previsto em contrato, cuja validade depende de cláusula contratual expressa, clara e inteligível Precedente vinculante desta E. Corte - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ (Apelação nº 1002193-50.2019.8.26.0407, 8ª Câmara de Direito Privado, rel. Desembargador **Alexandre Coelho**, j. 12.08.2020).

*Compra e venda Alienação fiduciária Atraso das vendedoras Possível resolução do contrato Procedimento específico da alienação fiduciária aplica-se a inadimplência do comprador fiduciante (Lei nº 9.514/1997, art. 26) **Demora de emissão de TVO por autoridades não exime vendedoras de sua obrigação (súm. 161 do TJSP) Atraso caracterizado** Devido ressarcimento de despesas com transferência de imóvel Incabível indenização de IPTU incidente sobre lote durante posse do comprador Juros aplicáveis a partir da citação (jurisprudência do STJ) Atraso de mais de dois anos Dano moral configurado Reparação reduzida de R\$12.000,00 para R\$10.000,00 Derrota mínima do Apelado Sucumbência adequadamente imposta às Apelantes Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004720-67.2016.8.26.0281; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/08/2017.*

À guisa de conclusão, desprovido o apelo, majoro a verba honorária para o equivalente a 12% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

AIRTON PINHEIRO DE CASTRO
Relator



CORREIOS

AR Digital

Segunda Via

ESPANHA, PORTUGAL, BRASIL e outros países fls. 285

9912604
97

DESTINATÁRIO

Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A
Rua Joaquim Floria 466 Bloco C, 8º And
04534-002 - São Paulo - SP

AR853632584JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centro de Digitalização

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEPTOR

NOME E SOBRENOME DO RECEPTOR

CONFORME ARQUIVOS DA ECT

REINALDO DOS SANTOS

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª / / h
2ª / / h
3ª / / h

ATENÇÃO:

Após 3 tentativas, devolver o objeto.

MOTIVO DA DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Maladresse | <input type="checkbox"/> Recusado |
| <input type="checkbox"/> Endereço | <input type="checkbox"/> Não Presente |
| <input type="checkbox"/> Não Existe o Número | <input type="checkbox"/> Ausente |
| <input type="checkbox"/> Endereço errado | <input type="checkbox"/> Incorreto |
| <input type="checkbox"/> Outro | |

DATA DE ENTREGA

28/09/18

N.º DO DOCUMENTO DE ENTREGA

59.016.0918

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO AGENTE

Miguel Jardim Filho
Matr.: 8.993.501
E-MAIL

Este documento é propriedade dos serviços de correios e não pode ser utilizado para fins comerciais sem a autorização dos correios. Os dados aqui contidos são de uso interno e não devem ser divulgados.



LIVRO 10831 PAG. 235

PRIMEIRO TRASLADO

CIPASA – ALTAVIS ALDEIA

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. e CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração bastante virem que aos **dezenove (19)** dias do mês de **setembro** do ano de **2.017 (dois mil e dezessete)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, em cartório, perante mim 9º Tabelião de Notas, compareceram como outorgantes: **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Torre 3, 3º andar, Edifício Thera Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, NIRE 35.300.192.940, com sua Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15.07.2016 (Estatuto Social), devidamente registrada na JUCESP sob nº 344.074/16-0, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas sob nº 1801/2016, neste ato representada nos termos do artigo 20, parágrafo primeiro de seu Estatuto Social supracitado, por seu Diretor Presidente, **Pedro Lodovici**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 23616431-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.224.128-86, e seu Diretor de urbanismo, **Ivo Szterling**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.213.043 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 010.708.328-04, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Torre 3, 3º andar, Edifício Thera Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, eleitos através da Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 08.09.2016, registrada na JUCESP sob nº 402.380/16-2; e **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Torre 3, 3º andar, Edifício Thera Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.022.116/0001-07, NIRE 35.226.253.847, com sua 5ª e última alteração consolidada datada de 13.10.2015 registrada na JUCESP sob nº 4.961/16-0, cuja cópia fica arquivada nestas notas sob nº 1805/2016, neste ato representada nos termos das cláusulas 11ª e 12ª de sua consolidação supra, por seus diretores, **Pedro Lodovici, e, Ivo Szterling, supra qualificados**. Reconhecidos como os próprios, através dos documentos exibidos em seu próprio original do que dou fé. E, perante mim Tabelião, pelas outorgantes, me foi dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeiam e constituem seus bastantes procuradores classificados da seguinte forma: **PROCURADORES CLASSE A: RAPHAEL AUGUSTO ALMEIDA PRADO**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP 295.039, inscrito no CPF sob nº 337.360.588-10; **TARIK FERRARI NEGROMONTE**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 295.463, inscrito no CPF sob nº 302.957.828-38; e, **FELIPE RICARDO HADDAD NOVAK SAVIOLI**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 322.623, inscrito no CPF sob nº 345.784.058-00, todos domiciliados nesta Capital, com escritório na Alameda Santos, nº 1.470, 9º andar, Cerqueira César – CEP: 01418-100; **PROCURADORES CLASSE B: CRISTIANE CALEGARI RODRIGUES**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de RG nº 27.012.118-3 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 247.444.238-33 e na OAB/SP sob nº 291.708; **JULIANA BASSI LERARIO LODOVICI**, brasileira, casada, advogada, RG nº 25.585.245-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº



10202602214017.001265847-9

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Interacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

301.126.548-86 e na OAB/SP sob nº 253.906; **MARINA BRUNO GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 338.041, RG nº 33.718.128-7 SSP/SP, CPF/MF nº 342.505.948-31; **THAÍS VIEIRA GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, RG nº 46.349.133-6 SSP/SP e inscrita na OAB/SP nº 331.623 e no CPF/MF nº 403.494.67846; e **YANN CABRAL MOREIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 49.129.276-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 416.149.528-50 e na OAB/SP sob nº 375.862, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, conjunto 31 e 32 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-010; aos quais conferem poderes para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação os procuradores das classe A e/ou B, com o fim único e especial de notificar e intimar os compradores inadimplentes, constituí-los em mora, requerer editais e cancelamento de registros de contratos na forma estabelecida no artigo 32 e seguintes da Lei 6.766/79, bem como notificar e intimar os compradores nos termos da Lei 9.514/1997, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, podendo fazer declarações especiais, autorizar e fazer registros, averbações, baixas e cancelamentos da Alienação fiduciária, Cédulas de Crédito Imobiliário ou outros que se façam necessários, assinar, entranhar e desentranhar documentos, assinar notificações, requerer consolidação da propriedade, promover leilões, outorgar quitação, pagar impostos, taxas e emolumentos, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento desta procuração; conferem poderes ainda para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação os procuradores das classe B, para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium et extra", em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, Juizados Especiais, Órgãos de Proteção ao Consumidor, PROCON, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, nomear prepostos, constituir advogados outorgando-lhes poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium et extra, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento desta procuração; todos os poderes ora outorgados referem-se exclusivamente ao "Loteamento Serra do Sol", comercialmente identificado como "**ALTAVIS ALDEIA**", devidamente registrado sob nº 5 (cinco) na Matrícula 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, somente podendo substabelecer sempre com reserva de poderes. **A PRESENTE PROCURAÇÃO É VÁLIDA ATÉ 01/09/2018 e ratifica os atos praticados a partir de 01/09/2016 dando como bons, firmes e valiosos, nos termos do art. 662 do Código Civil Brasileiro.** E, de como assim o disse, dou fé. Lavrei esta que me pediu e que sendo lida e achada conforme a outorgou, aceitou e assina. Dispensada a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias, prov. 58/89 da C.G.J. Eu, Sidney Alexandre Ribeiro Moreira, escrevente habilitado a digitei. Eu, Homero Caires Frias, Tabelião Substituto, a subscrevo e assino. (^{a.a}) // **PEDRO LODOVICI // IVO SZTERLING** //// (Paga as Taxas ao Estado e a Cart., Prev.). **NADA MAIS**, trasladada em seguida do original, dou fé. Eu, Homero Caires Frias, Tabelião Substituto, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTE DA VERDADE

Homero Caires Frias - Tabelião Substituto

9º TABELIÃO DE NOTAS

Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES TABELIÃO HOMERO CAIRES FRIAS TABELIÃO SUBSTITUTO

Emolumento	R\$ 127,53
Estado	R\$ 36,24
Reg. Civil	R\$ 6,71
T. Justiça	R\$ 9,75
Cart. Prev.	R\$ 24,80
S. Casa	R\$ 1,28
Imp. Mún.	R\$ 2,72
Min. Público	R\$ 6,12

Selo Pagos por Verbas



LIVRO Nº 738

PÁGINA Nº 051

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:-**OUTORGANTE: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.-****OUTORGADOS: RAPHAEL AUGUSTO ALMEIDA PRADO E OUTROS.-**

SAIBAM por esta pública procuração virem que aos **DOIS (02) dias do mês de AGOSTO (08) do ano de DOIS MIL E DEZESSEIS (2016)**, neste Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante mim Tabelião, Antonio Augusto Rodrigues Cruz, que esta subscreve, e da Escrevente Autorizada, Ivana Catarina Crivellari Christianini, compareceu como "**OUTORGANTE**", a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (**Código HASH: 6710.738f.ce3f.cb5f.eb64.374c.bb07.b38b.d94a.ac4c - Resultado: NEGATIVO**), com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, Município Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob NIRE nº 35.221.017.916, em sessão de 19.10.2006, e posteriores alterações, sendo a 4ª e última consolidada em 26.07.2013, devidamente registrada na mesma JUCESP sob nº 394.394/14-8, em sessão de 30.09.2014, cujos documentos sociais em forma de cópias autenticadas, encontram-se arquivados **nestas notas sob o nº 7478, em pasta própria e ficha cadastral da junta comercial obtida via internet em 02.08.2016, arquivada em pasta própria na ordem nº 8744**; sendo neste ato representada nos termos da cláusula 7ª (IV. Administração) de seu contrato social consolidado em 26.07.2013 acima mencionado, por seus administradores, Sr. **OMAR ALENCAR XAVIER**, brasileiro, divorciado, psicólogo, portador do RG nº 2.216.652-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 066.711.958-20, residente e domiciliado nesta cidade de Santana de Parnaíba-SP, à Rua Campestre nº 01; Sr. **ANTONIO AUGUSTO BORGES**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 7.541.346-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 041.593.568-77, residente e domiciliado em Barueri-SP, à Rua Ibatéguara nº 170, Sítio Mutinga; e Sr. **CRÉSIO ARMANDO PONTES MORENO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 19.431.901-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 083.978.658-10, residente e domiciliado nesta cidade de Santana de Parnaíba-SP, à Rua Boa Vista nº 05.- **Declaram os representantes dela OUTORGANTE, sob as penas da lei, que não existem alterações estatutárias, posteriores aos seus atos societários supra mencionados.**- Os presentes são juridicamente capazes, aqui vindos especialmente para este ato, identificados por mim como os próprios de que trato, face aos documentos originais apresentados e mencionados, do que dou fé.- E, por ela outorgante referida, na forma como vem representada, me foi dito que, por este público instrumento e nos termos de direito, **nomeia e constitui** seus bastante "**PROCURADORES**", **RAPHAEL AUGUSTO ALMEIDA PRADO**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF nº 337.360.588-10 e na OAB/SP nº 295.039; **TARIK FERRARI NEGROMONTE**,



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF nº 302.957.828-38 e na OAB/SP nº 295.463; **FELIPE RICARDO HADDAD NOVAK SAVIOLI**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF nº 345.784.058-00 e na OAB/SP nº 322.623, todos com endereço profissional em São Paulo/Capital, à Alameda Santos nº 1.470, 9º andar, Cerqueira Cesar, (01418-100); **CRISTIANE CALEGARI RODRIGUES**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 27.012.118-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 247.444.237-33 e na OAB/SP sob nº 291.708; **DANIELA FERNANDES DA SILVA**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 42.910.998-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 344.652.458-40 e na OAB/SP sob nº 312.338; **JULIANA BASSI LERARIO LODOVICI**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 25.585.245-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 301.126.548-86 e na OAB/SP sob nº 253.906; **LUIS EDUARDO SCHIAVINATO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº 48.247.999-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 404.890.778-62 e na OAB/SP sob nº 365.934; **MARINA BRUNO GONCALVES**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 33.718.128-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 342.505.948-31 e na OAB/SP sob nº 338.041; **THAIS VIEIRA GONCALVES**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 46.349.133-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 403.494.678-46 e na OAB/SP sob nº 331.623; e, **YANN CABRAL MOREIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº 49.129.276-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 416.149.528-50 e na OAB/SP sob nº 375.862, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial em São Paulo/Capital, à Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini nº 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, conjunto 31 e 32 (parte), Cidade Monções (04571-010); os quais conferem poderes para, *em conjunto e separadamente, independentemente da ordem de nomeação*, para o foro em geral, com a cláusula “ad judicium et extra”, em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, Juizados Especiais, Órgãos de Proteção ao Consumidor, PROCON, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, nomear prepostos, bem como poderes administrativos para autorizar registros, averbações e cancelamentos imobiliários; confere ainda poderes especiais para notificar os compradores inadimplentes, constituí-los em mora, requerer editais e cancelamento de registros de contratos na forma estabelecida no artigo 32 e seguintes da Lei 6.766/79, bem como notificar os compradores nos termos da Lei 9.514/1997, perante o Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP, referente ao “Loteamento Serra do Sol”, comercialmente identificado como “**ALTAVIS ALDEIA**”, devidamente registrado sob R.5, na Matrícula nº 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, SP, podendo fazer declarações especiais, autorizar e fazer registros, averbações, baixas e cancelamentos junto às repartições públicas competentes, assinar, entranhar e desentranhar documentos, assinar notificações, propor ações judiciais de rescisão contratual e/ou reintegração de posse, inclusive com pedido de liminar “*inaudita altera pars*”, executar alienação fiduciária, peticionar, apresentar recursos, contestações e agravos, retirar mandados, enfim,

CARTÓRIO
Rodrigues Cruz
www.cartoriorodriguescruz.com.br

Município e Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo

Antonio Augusto Rodrigues Cruz
Tabelião



praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, somente podendo substabelecer sempre com reserva de poderes. **O PRESENTE MANDATO É VÁLIDO PELO PRAZO DE DOIS (02) ANOS, A CONTAR DESTA DATA**, ficando esclarecido que os poderes nesta outorgados os são tão somente em relação ao loteamento supra mencionado.- Os dados dos procuradores mencionados nesta procuração foram fornecidos pela outorgante, que se responsabiliza por sua exatidão.- E de como assim o disseram, dou fé, me pediram que lhes lavrasse este instrumento que lido e achado conforme, aceitam e assinam.- Dou fé.- Eu, (a.) Ivana Catarina Crivellari Christianini, Escrevente Autorizada, a lavrei. Eu, (a.) Antonio Augusto Rodrigues Cruz, Tabelião, a subscrevo. COTAÇÃO: Ao Cartório R\$ 119,80; Ao Estado R\$ 34,04; A Cart. Serv. R\$ 17,55; Ao Município R\$ 2,39; Ao MP R\$ 5,75; Fundo Reg. Civil R\$ 6,30; Trib. Justiça R\$ 8,22; Santa Casa R\$ 1,20. Total R\$ 195,25.- (a.a.) **OMAR ALENCAR XAVIER // ANTONIO AUGUSTO BORGES // CRÉSIO ARMANDO PONTES MORENO.** Devidamente selada por verba na forma da lei. Trasladada em seguida, dou fé. Eu, Antonio Augusto Rodrigues Cruz, (Antonio Augusto Rodrigues Cruz), Tabelião, a fiz digitar, conferi, achei em tudo conforme, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ
TABELIÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DE 10/10/2002-232



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



09262602083196.000103571-5

Cep 06501-130 Rua Pedro Procópio, 100 - Centro
Ed. Lazara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba - SP
Fone 11-4622-7700 Fax 11-4622-7707
www.cartoriorodriguescruz.com.br
e-mail: cartorio@cartoriorodriguescruz.com.br

PROCURAÇÃO

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, conjunto 31 e 32 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35300192940, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **Pedro Lodovici**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.616,431-4-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF sob nº 164.224.128-86 e por seu Diretor de Desenvolvimento, **Luiz Roberto Stucchi**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 14.600.709-8 SSP/SP e do CPF/MF nº 289.053.038-50, ambos com endereço comercial supra, nomeia e constitui seus bastantes procuradores: **CRISTIANE CALEGARI RODRIGUES**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de RG nº 27.012.118-3 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 247.444.237-33 e na OAB/SP sob nº 291.708; **DANIELA FERNANDES DA SILVA**, brasileira, solteira, advogada, RG nº 42.910.998-2-SSP/SP e inscrita na OAB/SP sob nº 312.338 e no CPF/MF sob nº 344.652.458-40; **JULIANA BASSI LERARIO LODOVICI**, brasileira, casada, advogada, R.G nº 25.585.245-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 301.126.548-86 e na OAB/SP sob nº 253.906; **LUÍS EDUARDO SCHIAVINATO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP nº 365.934, RG nº 48.247.999-1 SSP/SP, CPF/MF nº 404.890.778-62; **MARINA BRUNO GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 338.041, RG nº 33.718.128-7 SSP/SP, CPF/MF nº 342.505.948-31; **THAÍS VIEIRA GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, RG nº 46.349.133-6 SSP/SP e inscrita na OAB/SP nº 331.623 e no CPF/MF nº 403.494.67846; e **YANN CABRAL MOREIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 49.129.276-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 416.149.528-50 e na OAB/SP sob nº 375.862, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, conjunto 31 e 32 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-010, aos quais confere amplos poderes para **agindo sempre em conjunto de dois procuradores, independentemente da ordem de nomeação**, para o foro em geral, com a cláusula "ad judicia et extra", em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, Juizados Especiais,



Órgãos de Proteção ao Consumidor, PROCON, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, nomear prepostos, bem como poderes administrativos para autorizar registros, averbações e cancelamentos imobiliários, prestar declarações, representá-lo junto a quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais, entidades autárquicas e paraestatais, Juntas Comerciais, Sindicatos, Secretarias, Receita Federal, requerer, promover, alegar e assinar tudo que se fizer necessário, pagar impostos, taxas e emolumentos, fazer e assinar declarações; acompanhar processos, interpor defesas e recursos; confere ainda poderes especiais para notificar compradores inadimplentes, constituí-los em mora, requerer editais e cancelamento de registros de contratos na forma estabelecida no artigo 32 e seguintes da Lei 6.766/79, bem como notificar os compradores nos termos da Lei 9.514/1997 para execução da alienação fiduciária, perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, podendo fazer declarações especiais, autorizar e fazer registros, averbações, baixas e cancelamentos junto aos cartórios competentes, assinar, entranhar e desentranhar documentos, podendo ainda substabelecer, sempre com reserva de iguais poderes.

São Paulo, 20 de julho de 2016.

24º
INDIANÓPOLIS

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Pedro Ladovici

Luiz Roberto Stucchi

24º
INDIANÓPOLIS

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Rua: ...
 Selo(s): 2 Ato(s): AA-604815
 Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) PEDRO LODOVICI e
 (1) LUIZ ROBERTO STUCCHI, com valor econômico.
 São Paulo, 21 de julho de 2016.
 Em testemunho da verdade.
 GRUPO 240 INDIANÓPOLIS Valor Util. R\$ 1,15; Qtd 2; Total R\$ 16,30
 Feito por: MARCELO

24º SUBDISTRITO - CENTRO CIVIL
 Alex Moreira Santos
 ESCRIVÃO AUTORIZADO

DO SOMENTE
 NOTARIAL
 BRASIL
 13-1519
 15030
 2
 AA0604815





LIVRO Nº 815

PÁGINA Nº 171

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:-**OUTORGANTE: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.-****OUTORGADOS: RAPHAEL AUGUSTO ALMEIDA PRADO e outros.-**

SAIBAM por esta pública procuração virem que aos **TRES (03) dias do mês de AGOSTO (08) do ano de DOIS MIL E DEZOITO (2018)**, neste Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante mim Tabelião, Antonio Augusto Rodrigues Cruz, que esta subscreve, e da Escrevente Autorizada, Ivana Catarina Crivellari Christianini, compareceu como "**OUTORGANTE**", a empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta cidade, à Rua Suzana Dias nº 391, Centro (06501-060), inscrita no CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob NIRE nº 35.221.017.916, em sessão de 19.10.2006, com sua 5ª e última alteração contratual consolidada, datada de 25.05.2017, devidamente registrada na mesma JUCESP sob nº 295.943/17-8, em sessão de 28.06.2017, cujos documentos sociais em forma de cópias autenticadas encontram-se arquivados nestas notas sob o nº 9883, e ficha cadastral da junta comercial obtida via internet em 25.07.2018, encontra-se arquivada em pasta própria na ordem nº 11244; sendo neste ato representada nos termos da cláusula 7ª do capítulo IV (administração) de seu contrato social consolidado, por seus administradores, **ELVIS NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 7.821.488-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 920.636.838-91, residente e domiciliado nesta cidade, à Estrada Eufrides Moreira Bastos nº 1.188, Quintas de Maria Elvira (06519-145) e **ROBERTO NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 13.131.001-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 064.569.158-56, residente e domiciliado nesta cidade de Santana de Parnaíba-SP, à Rua Pedro Procópio nº 76, Centro (06501-130).- *Declaram os representantes dela outorgante, sob as penas da lei, que não existem alterações estatutárias, posteriores aos seus atos societários supra mencionados.*- Os presentes, todos maiores, juridicamente capazes, aqui vindos especialmente para este ato, conhecidos entre si e identificados como os próprios, de que trato, face aos documentos originais apresentados e acima mencionados, do que dou fé.- E, por ela outorgante referida, na forma como vem representada, me foi dito que, por este público instrumento e nos termos de direito, **NOMEIA E CONSTITUI** seus bastantes procuradores:

PROCURADORA CLASSE A: RAPHAEL AUGUSTO ALMEIDA PRADO, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP 295.039, inscrito no CPF/MF nº 337.350.588-10;**TARIK FERRARI NEGROMONTE**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP

09262602152548.000126537-2

P-09311 R-006537

Cep 06501-130 Rua Pedro Procópio, 100 - Centro
Ed. Lezaya Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba - SP
Fone 11-4622-7700 Fax 11-4622-7707
www.cartoriordriguescruz.com.br
e-mail: cartorio@cartoriordriguescruz.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por Rafael Augusto Almeida Prado, CPF nº 337.350.588-10, inscrito na OAB/SP nº 295.039, e Tarik Ferrari Negromonte, CPF nº 064.569.158-56, inscritos na OAB/SP nº 13.131.001-SSP/SP e 295.039, respectivamente, em 20/08/2018 às 14:28:18h, sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003396-78.2018.8.26.0529 e código I48BA74PZ.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

sob nº 295.463, inscrito no CPF/MF nº 302.957.828-38; e, **FELIPE RICARDO HADDAD NOVAK SAVIOLI**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 322.623, inscrito no CPF/MF nº 345.784.058-00, todos domiciliados nesta Capital, com escritório na Alameda Santos, nº 1.470, 9º andar, Cerqueira César, CEP: 01418-100; **PROCURADORES CLASSE B: CRISTILA ANDRE**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 47.824.496-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 401.329.548-26 e na OAB/SP sob nº 384.749; **JULIANA BASSI LERARIO LODOVICI**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 25.585.245-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 301.126.548-86 e na OAB/SP sob nº 253.906; **KELLY BALTHAZAR SANTOS FARIA**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 34.426.223-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 075.525.826-69 e na OAB/SP sob nº 319.300; **MARINA BRUNO GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 33.718.128-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 342.505.948-31 e OAB/SP sob nº 338.041; **MICHELLI KOAKOSKI SANTOS**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 45.622.572-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 364.069.548-82 e OAB/SP sob nº 388.925; **THAÍS VIEIRA GONÇALVES**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 46.349.133-6-SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 403.494.678-46 e na OAB/SP nº 331.623; e **YANN CABRAL MOREIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº 49.129.276-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 416.149.528-50 e na OAB/SP sob nº 375.862, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Corporate, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002; aos quais conferem poderes para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação os procuradores das classe A e/ou B, com o fim único e especial de notificar e intimar os compradores inadimplentes, constituirlos em mora, requerer editais e cancelamento de registros de contratos na forma estabelecida no artigo 32 e seguintes da Lei 6.766/79, bem como notificar e intimar os compradores nos termos da Lei 9.514/1997, perante o Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP, podendo fazer declarações especiais, autorizar e fazer registros, averbações, baixas e cancelamentos da Alienação fiduciária, Cédulas de Crédito Imobiliário ou outros que se façam necessários, assinar, entranhar e desentranhar documentos, assinar notificações, requerer consolidação da propriedade, promover leilões, outorgar quitação, pagar impostos, taxas e emolumentos, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento desta procuração; conferem poderes ainda para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação os procuradores das classe B, para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium et extra", em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, Juizados Especiais, Órgãos de Proteção ao Consumidor, PROCON, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas

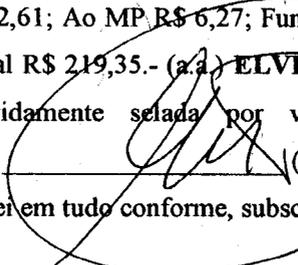
CARTÓRIO
Rodrigues Cruz
www.cartoriorodriguescruz.com.br

Município e Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo

Antonio Augusto Rodrigues Cruz
Tabelião

3



contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, nomear prepostos, constituir advogados outorgando-lhes poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium et extra, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento desta procuração; todos os poderes ora outorgados referem-se ao Loteamento Serra do Sol, comercialmente conhecido como "Altaviz Aldeia", objeto de registro na matrícula nº 166.063 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri - SP, situado no Município de Santana de Parnaíba e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, somente podendo substabelecer com reserva de poderes. A presente procuração é válida pelo prazo de (02) dois anos a contar da presente data, bem como ratifica os atos anteriormente praticados a partir de 01/11/2013, nos termos do art. 662 do Código Civil Brasileiro. O nome e qualificação dos procuradores foram fornecidos pelos representantes legais da outorgante, que se responsabilizam por qualquer equívoco. CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE: Consoante dispõe o provimento 39 do CNJ e o item 44, alínea "p", do capítulo XIV, das NSCGJ/SP, foi realizada consulta à Central de Indisponibilidade no site da internet (www.indisponibilidade.org.br) em nome da **OUTORGANTE (Código HASH: 37bd.5bf9.9865.a14f.4142.555e.d16e.75a4.ed84.127f)**, o qual resultou **NEGATIVO**. E de como assim o disseram, dou fé, me pediram que lhes lavrasse este instrumento que lido e achado conforme, aceitam e assinam.- Dou fé.- Eu, (a.) Ivana Catarina Crivellari Christianini, Escrevente Autorizada, a lavrei. Eu, (a.) Antonio Augusto Rodrigues Cruz, Tabelião, a subscrevo. COTAÇÃO: Ao Cartório R\$ 130,74; Ao Estado R\$ 37,15; A Cart. Serv. R\$ 25,42; Ao Município R\$ 2,61; Ao MP R\$ 6,27; Fundo Reg. Civil R\$ 6,88; Trib. Justiça R\$ 8,97; Santa Casa R\$ 1,31; Total R\$ 219,35.- (a.) **ELVIS NEKRASUS XAVIER // ROBERTO NEKRASUS XAVIER**. Devidamente selada por verba na forma da lei. Traslada em seguida, dou fé. Eu,  (Antonio Augusto Rodrigues Cruz), Tabelião, a fiz digitar, conferi, achei em tudo conforme, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ
TABELIÃO



09262602152548.000126538-0

P:09311 R:006538

Cep 06561-130 Rua Pedro Proença, 100 - Centro
Ed. Lazara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba - SP
Fone 11-4622-7700 Fax 11-4622-7707
www.cartoriorodriguescruz.com.br
e-mail: cartorio@cartoriorodriguescruz.com.br

Este documento é um produto digitalizado e assinado eletronicamente pelo Tabelião de Letras e Títulos de Santana de Parnaíba, SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003396-73.2029.8.26.0529 e código 1488A74PZ.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



SUBSTABELECIMENTO

Peto presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, **THAIS VIEIRA GONCALVES**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 331.623, portadora da cédula de identidade RG nº 46.349.133-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 403.494.678-46 e **YANN CABRAL MOREIRA**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 375.862, portador da cédula de identidade RG nº 49. I 29.276-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 416.149.528-50, com endereço comercial a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, CEP: 04571-010, Cidade Monções, S3o Paulo/SP, substabelecem **com reservas** de iguais direitos, os Drs. **MARCELO PELEGRINI BARBOSA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP 199.877-B; **PEDRO SCUDELLARI FILHO**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 194.574; **ROBERTO LÚCIO VIEIRA JUNIOR**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 244.233; **PATRICIA CALVO MARIN**, brasileira, inscrita na OAB/SP 300.830; **RICARDO APARECIDO GROSSO**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 306.533; **CARLA RENATA LIMA PEREIRA DA SILVA**, brasileira, inscrita na OAB/SP 319.206; **FILIPE PRIOR**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 348.025; **LUIZ YOSHI KOTI**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 328.875; **ROSELI SOUZA COSTA**, brasileira, inscrita na OAB/SP 332.739; **GUILHERME LEITE DA CUNHA**, brasileiro, inscrito na OAB/SP 365.233; **CANNIE MAYUMI UEHARA**, brasileira, OAB/SP 335.007; **ANA CAROLINA DELFINO BORTOLOTTI**, brasileira, inscrita na OAB/SP sob o nº 318.499; **RODRIGO MIKAMURA GARCIA**, brasileiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 400.567; **EDUARDO TANCLER AMBIEL**, brasileiro, inscrito na OAB sob nº 400.433; **LUISA CAGNINI**, brasileira, inscrita na OAB/SP sob nº. 380.048; todos integrantes da sociedade **PELEGRINI BARBOSA, SCUDELLARI & VIEIRA ADVOGADOS**, com escritório na Capital do Estado de Campinas/SP, Av. Antônio Artiolli, 570 – Bloco E, salas 201 à 206, CEP: 13049-900, Edifício Andermatt. Os poderes que me foram conferidos por **1. AQUÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.556.830/0001 -89, com sede na rua Dr. Nilo Peçanha, nº 1.221, Cj. 605, Boa Vista, Porto Alegre - RS, CEP 91330-000. **2. CAMPO DO MEIO AGRO-PASTORIL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.250.281/0001-80, com sede na Rua Joaquim Tavora nº 1.517, Bairro Vila Mariana, São Paulo/SP. CEP 04015-003. **3. CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.022.116/0001-07, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco C. 8º andar, Itaim Bibi, São Paulo — SP. CEP 04534-002. **4. CIPASA CACHOEIRO CITI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.779.582/0001-60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **5. CIPASA CAMAÇARI CRII DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 16.798.830/0001-46, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo– SP, CEP: 04571-010. **6. CIPASA**



DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.262.743/0001-53, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **7. CIPASA MARILIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.548.289/0001-80, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **8. CIPASA PARAUEBAS PARI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.548.204/0001-64, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **9. CIPASA PONTAL NIG1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.315.770/0001-09, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **10. CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.400.466/0001.51, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **11. CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.021.600/0001-39, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **12. CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.091.293/0001-62, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **13. CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.647.517/0001-44, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **14. CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.760.211/0001-37, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **15. CONSURB S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 55.323.455/0001-30, com sede na Avenida Nove de Julho, nº 3981, Jardim Europa, São Paulo – SP CEP: 01407-100. **16. COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.519.700/0001-64, com sede na Fazenda São Sebastião, Estrada Marília Assis, KM 6, CEP: 17500-970, Marília/SP. **17. COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE2 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 18.988.450/0001-08, com sede na Fazenda São Sebastião, Estrada Marília Assis, KM 6, CEP: 17500-970, Marília/SP. **18. CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18, com sede na Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina, São Paulo – SP, CEP: 05307-190. **19. DAVOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 48.083.257/0001-80, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 9.250, bairro



Tatetuba, Cidade de São José dos Campos/SP, CEP: 12227-788. **20. DOME CONSULTORES INTEGRADOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.304.577/0001-64, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções, São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **21. EUCATEX IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.580.377/0001-06, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre II, 11º andar, bairro, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, CEP: 04543-900. **22. FLORESTAL INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 50.931.872/0001-41, com sede na Rua Eduardo Tomanik, nº 900, sala 22, Chácara Urbana Jundiaí, CEP: 13209-090. **23. INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.793.899/0001-06, com sede na Av. Sabino Bezerra de Queiroz, nº 7.471, sala D, Parque São Paulo, Vilhema – RO, CEP: 12227- 76980-000. **24. JARDIM SANTA MARTHA 1 SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.425.124/0001-06, com sede na Rua Garibaldi nº 2.850, Alto da Boa Vista, Ribeirão Preto – SP, CEP: 14025-190. **25. MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.620.708/0001-50, com sede na Estrada Parafusinho, nº 216, Quadra Q, lote 2, Parafudo, Camaçari – BA, CEP: 42849-000. **26. MARIALICE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.989.190/0001-75, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções – São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **27. NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.405.960/0001-43, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5800, Bairro Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba, São Paulo – SP, CEP: 065000-000. **28. NOVAVIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.760.267/0001-91, com sede na Rua Rio Grande do Sul, nº 838, apto. 82C, Santo Antônio, São Caetano do Sul – SP, CEP: 09510-021. **29. NOVAVIDA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.651.164/0001-56, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidades Monções – São Paulo – SP, CEP: 04571-010. **30. PARKINSON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.432.526/0001-76, com sede na Rua Girassol, nº 366, conjunto 103, Vila Madalena, CEP: 05433-000. **31. RESIDENCIAL VITÓRIA DA CONQUITA I SPE S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.095.244/0001-72, com sede Rodovia Conquista Itambé, S/N, Fazenda Santa Emília, Bairro Espírito Santo, Vitória da Conquista – BA, CEP: 45023-490. **32. SANTO ANTONIO DO ATERRADINHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.906.663/0001-68, com sede na Rua Bellini, nº 42, Alto de Pinheiros, São Paulo – SP, CEP: 05467-050. **33. VLX EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.996.089/0001-13, com sede na Avenida 1 de Maio, nº 607, B, Trem Macapá – AP, CEP: 68.901-100. **34. WTB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.996.089/0001-13,



com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 305, Jardim Califórnia, Ribeirão Preto – SP, CEP 14026-040. **35 WTORRE PARAUPEBAS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.384.925/0001-22, com sede Rua Funchal, nº 418, Sala 100, Vila Olímpia, São Paulo –SP, CEP: 04551-060.

São Paulo, 19 de Março de 2018.


Thais Vieira Gonçalves
OAB/SP 331.623


Yann Cabral Moreira
OAB/SP 375.862



Este documento encontra-se disponível no sistema de informações do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) em formato digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 748947PZ.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVIL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA**

Nº 1004790-48.2018.8.26.0529

S& L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificado nos autos que move em face de **CIPASA E OUTROS** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência com fundamento no artigo 1.022, inc. II do Novo Código de Processo Civil, opor os presentes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

para, assim, **aclarar pontos omissos e contraditório** proferida as fls., 27 tudo consoante as linhas abaixo explicitadas

Com efeito, é de todo oportuno gizar as lições de **Guilherme Rizzo Amaral**, in verbis:



“Não havia dúvida na sistemática anterior quanto ao cabimento de embargos de declaração contra qualquer decisão judicial, colegiada ou monocrática (**decisão interlocutória, sentença, decisão de relator ou membro de órgão fracionário do tribunal, decisão do presidente ou vice-presidente do tribunal etc.**), passando a prevê-lo de forma expressa o atual CPC. “ (In, **Comentários às alterações do novo CPC. São Paulo: Ed. RT, 2006. P. 556.**)

No mesmo sentido professa **Alexandre Freitas Câmara** que:

Os embargos de declaração são cabíveis contra qualquer provimento judicial de conteúdo decisório: sentenças acórdãos e, apesar do silêncio da lei, decisões interlocutórias.” (In, **Lições de Direito Processual Civil**. São Paulo: RT, 2015, p. 1038)

Nesse compasso, inexistente dúvida quanto a viabilidade do presente instrumento processual.

PROPRIEDADE DESTES EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Em que pese o decidido na r. sentença o r, juízo não deixa claro na parte dispositiva qual seria a o termo inicial e termo final da perdas e danos (entrega da infraestrutura do empreendimento) questão essa controvertida.

Vejamos:

.

(....)

Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente ao pagamento de indenização no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço pactuado do bem por mês de atraso, monetariamente corrigida pelos índices da Tabela Prática deste TJSP, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação (art. 405, do CC), no valor de R\$42.034,45, referente a 31 meses de atraso, bem como no valor de R\$1.355,95 por mês de atraso, até a efetiva liberação definitiva do lote.



Pela leitura da decisão, a parte tem dúvidas acerca da real posição do magistrado, em virtude deste ponto.

Entende o embargante que a *penalidade a ser aplicada às embargadas equivale a parcela mensal referente a 0.5% do valor atualizado do imóvel por ele adquirido, no período compreendido entre os meses de junho de 2016 até o mês em fora efetivamente entregue o lote com respectivo termo final e definitivo pela municipalidade (TVO FINAL)*

Com efeito, é necessária o esclarecimento desta obscuridade da sentença , havendo a necessidade substituição do julgado devendo ser aplicado efeito substitutivo, a **decisão** foi acoimada OMISSÃO E OBSCURIDADE .

Logo, há nos autos a ocorrência obscuridade o que justifica-se a interposição dos presentes Embargos de Declaração da r. sentença quanto aos fundamentos constantes nos autos, configurando, tal situação, motivo de nova entrega da prestação jurisdicional, na medida em que retira da embargante o direito de ver seus argumentos examinados pelo Estado.

Pelo exposto, REQUER:

Com fundamento no art. 1022, inciso II, seja conhecido os embargos, pois tempestivos, e lhe dê provimento, para o fim de alterar o dispositivo e assim condenar as rés a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote atualizado , parcela mensal referente a 0.5% do valor atualizado do imóvel por ele adquirido, no **período compreendido entre os meses de julho de 2016 até o mês em fora efetivamente entregue** o lote com respectivo termo final e definitivo pela municipalidade (TVO FINAL)



PEDE DEFERIMENTO

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
 Rua Professor Eugenio Teani, 215, . - Jardim Professor Benoa
 CEP: 06502-025 - Santana de Parnaíba - SP
 Telefone: 11 4154-3353 - E-mail: parnaiba@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1004790-48.2018.8.26.0529
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos
Requerente:	S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda
Requerido:	Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DÉBORA CUSTÓDIO SANTOS**

Vistos.

Fls. 264/267: De fato não constou do dispositivo da Sentença o termo inicial e o termo final correspondente à indenização pelo atraso na entrega do imóvel.

De forma a sanar tal omissão, **acolho os Embargos de Declaração opostos** para declarar incidir a referida indenização a partir do mês de junho do ano de 2016, sendo devida até a efetiva entrega do imóvel, quando da expedição do Termo de Vistoria de Obra pela municipalidade.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 03 de maio de 2019.

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

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53
NIRE 35.300.192.940

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 8 DE SETEMBRO DE 2017.**

1. **Data, Hora e Local:** Aos 8 dias do mês de setembro de 2017, às 15h00min, na sede da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010.
2. **Convocação:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 14, § 2º do Estatuto Social.
3. **Presenças:** presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Maximo Pinheiro Lima Netto; Sérgio Villas Bôas Pereira; Angel David Ariaz; Bruno Sampaio Greve; Ivo Sztterling; e Jorge Carlos Nuñez ("Conselheiros").
4. **Composição da Mesa:** Presidente - Sr. Maximo Pinheiro Lima Netto; Secretário - Sr. Sérgio Villas Bôas Pereira.
5. **Ordem do Dia:** Reeleição dos membros da Diretoria da Companhia (item único).
6. **Deliberações:** Os membros do Conselho de Administração, por unanimidade e sem ressalvas, em consonância com o art. 18 do Estatuto Social, aprovaram a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia, permanecendo todos em seus respectivos cargos, a saber:
 - i. **Pedro Lodovici**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 23.616.431-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.224.128-86, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, para o cargo de Diretor Presidente;
 - ii. **Ivo Sztterling**, brasileiro, casado, arquiteto, portador do RG nº 5.213.043 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 010.708.328-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, para o cargo de Diretor de Urbanismo; e
 - iii. **Luiz Roberto Stucchi**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 14.600.709-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 289.253.038-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCUS VINÍCIUS REIS FERREIRA BARBOSA, A/E do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cp. eletrônico em 08/09/2017 às 17:29:20 sob nº 18700654833 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00087996-78.2020.8.26.0529 e código #48877MAZ.

SECRETARIA GERAL
JUCESP

JUCESP
27 SET 2017

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO, CIENCIA,
TECNOLOGIA E INOVACAO
JUCESP

CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NUMERO
445.142/17-0

FLAVIA R. BRITTO
SECRETARIA GERAL

JUCESP

JUCESP
27 09 17

Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, para o cargo de Diretor de Desenvolvimento.

6.1 Os Diretores ora reeleitos declararam, sob as penas da lei, que não estarem impedidos de exercerem a administração da Companhia por lei especial, em razão de condenação criminal, ou por se encontrar sob o efeito de qualquer sanção, em virtude de pena que impeça, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, suborno, corrupção, peculato, ou crimes contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou contra a propriedade.

6.2 Os Diretores ora reeleitos exercerão os mandatos até 8 de setembro de 2018, permanecendo, no entanto, empossados nos respectivos cargos até que venham a ser reeleitos ou substituídos, e serão empossados, neste ato, nos respectivos cargos mediante a assinatura dos Termos de Posse (Anexo I), que, posteriormente, será transcrito em livro próprio.

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pelos membros da Mesa e por todos os presentes.

8. **Presenças:** Mesa: Presidente: Maximo Pinheiro Lima Netto; Secretário: Sérgio Villas Bôas Pereira. Conselheiros: Maximo Pinheiro Lima Netto; Sérgio Villas Bôas Pereira; Angel David Ariaz; Bruno Sampaio Greve; Ivo Szterling; e Jorge Carlos Nuñez.

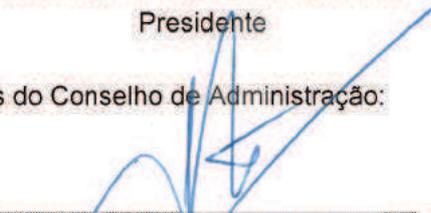
Esta Ata é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Mesa:


Maximo Pinheiro Lima Netto
 Presidente


Sérgio Villas Bôas Pereira
 Secretário

Membros do Conselho de Administração:


Jorge Carlos Nuñez


Bruno Sampaio Greve


Maximo Pinheiro Lima Netto


Angel David Ariaz


Sérgio Villas Bôas Pereira


Ivo Szterling



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRESIDENTE DE EMPRESAS BARBOSA & ASSOCIADOS S/A em 27/09/2018 às 17:29:00 sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00087596-78.2020.8.26.0529 e código #4827MAZ.

JUCESP
27 09 17

**ANEXO I
(TERMOS DE POSSE)**

[Large blue scribble or signature]

[Handwritten signature]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ~~PLAUSÍNIO DE ALMEIDA BARBOSA~~ e autenticado por ~~PLAUSÍNIO DE ALMEIDA BARBOSA~~ em 17/09/2017 às 14:03:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 24807MAZ.

JUCESP
27 09 17

TERMO DE POSSE
“Pedro Lodovici”

Eu, **Pedro Lodovici**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 23.616.431-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.224.128-86, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, compareci na sede da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, doravante denominada simplesmente “Companhia” ou “Cipasa”, e tomei posse do cargo de Diretor Presidente, para o qual fui reeleito na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 8 de setembro de 2017, declaro, sob as penas da lei, que não estou impedido por lei especial de exercer a administração de sociedades, nem fui condenado a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé publica ou a propriedade.

São Paulo, 8 de setembro de 2017.

Pedro Lodovici



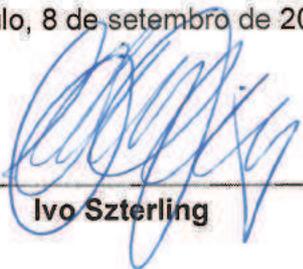
Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação não autorizada é proibida e sujeita a sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00083796-78.2020.8.26.0529 e código 244807MAZ.

JUCESP
27 09 17

**TERMO DE POSSE
"Ivo Szterling"**

Eu, **Ivo Szterling**, brasileiro, casado, arquiteto, portador do RG nº 5.213.043 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 010.708.328-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, compareci na sede da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, doravante denominada simplesmente "Companhia" ou "Cipasa", e tomei posse do cargo de Diretor de Urbanismo, para o qual fui reeleito na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 8 de setembro de 2017, declaro, sob as penas da lei, que não estou impedido por lei especial de exercer a administração de sociedades, nem fui condenado a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

São Paulo, 8 de setembro de 2017.



Ivo Szterling



JUCESP
27 09 17

**TERMO DE POSSE
"Luiz Roberto Stucchi"**

Eu, **Luiz Roberto Stucchi**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 14.600.709-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 289.253.038-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, compareci na sede da **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, doravante denominada simplesmente "Companhia" ou "Cipasa", e tomei posse do cargo de Diretor de Desenvolvimento, para o qual fui reeleito na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 8 de setembro de 2017, declaro, sob as penas da lei, que não estou impedido por lei especial de exercer a administração de sociedades, nem fui condenado a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

São Paulo, 8 de setembro de 2017.



Luiz Roberto Stucchi



JUCESP
27 11 17



JUCESP PROTOCOLO
2.149.243/17-9

fls. 537



CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53

NIRE 35.300.192.940

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2017.**

1. **Data, Hora e Local:** No primeiro dia do mês de novembro de 2017, às 10h00min, na sede da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Cidade Monções, CEP 04571-010.
2. **Convocação:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das S.A."), em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia.
3. **Presenças:** Presentes acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.
4. **Composição da Mesa:** Presidente - Sr. Pedro Lodovici; Secretário - Sr. Bruno Sampaio Greve.
5. **Ordem do Dia:** (i) Examinar e deliberar sobre a alteração do endereço sede da Companhia; e (ii) Consolidação do Estatuto Social
6. **Deliberações:** Os acionistas decidiram, por unanimidade de votos, aprovar, sem quaisquer restrições, a alteração do endereço sede da Companhia, que passará a ser à Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, cj. 801, 8º andar, Ed. Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002.

6.1. Em virtude da deliberação acima tomada, fica alterado o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, artigo este que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*"**Artigo 2º.** A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, SP, à Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, cj. 801, 8º andar, Ed. Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, podendo, por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior."*

6.2. Por fim, os acionistas consolidam o Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I à presente.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sig/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2028.8.26.0529 e código 7439301N. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sig/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2028.8.26.0529 e código 7439301N. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sig/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2028.8.26.0529 e código 7439301N.

JUCESP
27 11 17

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pelos membros da Mesa e por todos os presentes.

8. **Presenças:** Mesa: Presidente: Pedro Lodovici; Secretário: Bruno Sampaio Greve. Acionistas: Prosperitas III Fundo de Investimento em Participações; REC Cipasa S.A.; SVB Participações - EIRELI; Mazal Participações - EIRELI; PL Participações - EIRELI; LRS Participações - EIRELI;

Esta ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:

Pedro Lodovici
Presidente

Bruno Sampaio Greve
Secretário

Acionistas:

Bruno Sampaio Greve
RG: 44.786.237-6
CPF: 332.913.348-17

REC Cipasa S.A.

Bruno Sampaio Greve
RG: 44.786.237-6
CPF: 332.913.348-17

Angel David Ariaz
RG: V333200-N
CPF: 228.295.328-21

Prosperitas III Fundo de Investimento em Participações

Angel David Ariaz
RG: V333200-N
CPF: 228.295.328/21

PL Participações EIRELI
Pedro Lodovici
SVB Participações EIRELI
Sérgio Villas Bôas Pereira
LRS Participações EIRELI
Luiz Roberto Stucchi
Mazal Participações EIRELI
Ivo Szttering

Esta é a última página da Ata da Assembleia Extraordinária da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. de 01.11.2017, às 10h00min.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO 535.083/17-8
FLÁVIA R. BRITTO BOULANGER
SECRETARIA GERAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO SAMPAIO GREVE, Secretário de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação da JUCESP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011.

JUCESP
27 11 17

ANEXO I

**À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2017.**

ESTATUTO SOCIAL

**Capítulo I
DENOMINAÇÃO, DURAÇÃO, SEDE E OBJETO**

Artigo 1º. A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15/12/1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, Cj. 801, 8º andar, Ed. Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, podendo, por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

- I. Urbanização de terrenos próprios ou de terceiros, sem a prestação de serviços;
- II. Incorporação imobiliária, sem a prestação de serviços;
- III. Subcontratação dos serviços necessários à construção de benfeitorias e acessões em imóveis próprios ou de terceiros;
- IV. Elaboração de projetos em geral;
- V. Serviços de consultoria imobiliária em geral;
- VI. Administração de bens imóveis próprios;
- VII. Participação em outras sociedades como quotista ou acionista; e
- VIII. Toda a qualquer atividade relacionada com as acima mencionadas.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**Capítulo II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

Artigo 5º. O capital social da Companhia, no valor de R\$ 433.550.581,88 (quatrocentos e trinta e três milhões, quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e oito centavos), é dividido em 45.504.802 (quarenta e cinco milhões, quinhentas e quatro mil, oitocentas e duas) ações, sendo 22.775.266 (vinte e dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil, duzentas e sessenta e seis) ações ordinárias; 17.474.504 (dezessete milhões, quatrocentas e setenta e quatro mil, quinhentas e quatro) ações preferenciais classe I; e 5.255.032 (cinco milhões, duzentas e cinquenta e

JUCESP
27 11 17

cinco mil e trinta e duas) ações preferenciais classe IIA, todas nominativas e sem valor nominal.

§ 1º. Cada ação ordinária corresponde a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia.

§ 2º. **As ações preferenciais classe I:** (i) são conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Décimo Primeiro Aditamento ao Acordo de Acionistas da Companhia; (ii) terão direitos de voto restrito, exclusivamente nos termos do Artigo 7º, § 4º e do Artigo 11, § 3º do Estatuto Social, sem prejuízo dos direitos de voto assegurados por lei; e (iii) farão jus ao dividendo fixo, prioritário, semestral e cumulativo, no valor de R\$ 0,68671477025 (zero vírgula seis, oito, seis, sete, um, quatro, sete, sete, zero, dois e cinco centavos) por ação preferencial, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devidos aos demais acionistas. As ações preferenciais **classe I** não receberão qualquer dividendo ordinário adicional ao dividendo fixo ora estipulado, ainda que o montante dos dividendos pagos às ações ordinárias da Companhia (ou mesmo o dividendo mínimo obrigatório) supere os dividendos fixos eventualmente pagos às ações preferenciais **classe I** em um determinado exercício. As ações preferenciais **classe I** poderão ser resgatadas facultativamente por deliberação da Assembleia Geral da Companhia.

§ 3º. **As ações preferenciais classe IIA:** (i) não serão conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Décimo Primeiro Aditamento ao Acordo de Acionistas da Companhia; (ii) não terão direito a voto; e (iii) farão jus ao dividendo fixo anual e cumulativo, no valor de R\$ 2,6898703 (dois reais vírgula seis, oito, nove, oito, sete, zero, três centavos) por ação preferencial **classe IIA**, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devidos aos demais acionistas, com exceção dos dividendos devidos às **Ações PN I**. As ações preferenciais **classe IIA** não receberão qualquer dividendo ordinário adicional ao dividendo fixo ora estipulado, ainda que o montante dos dividendos pagos às ações ordinárias da Companhia (ou mesmo o dividendo mínimo obrigatório) superem os dividendos fixos eventualmente pagos às ações preferenciais **classe IIA** em um determinado exercício. As ações preferenciais **classe IIA** poderão ser resgatadas facultativamente por deliberação da Assembleia Geral da Companhia; e

§ 4º. É vedada a emissão de títulos ou valores mobiliários conversíveis em partes beneficiárias, conversíveis ou não.

Artigo 6º. Os certificados representativos das ações serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores, ou mandatários com poderes especiais, podendo a Companhia emitir títulos múltiplos ou cautelares.

Parágrafo único. Nas substituições de certificados, bem como na expedição de segunda via de certificados de ações nominativas, será cobrada uma taxa relativa aos custos incorridos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTERS ANDREI FERREIROS BARBOSA, A/E e T, em 11/2020, sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 7439301N.

JUCESP
27 11 17

Capítulo III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7º. As Assembleias Gerais da Companhia serão realizadas, ordinariamente, anualmente, sempre no prazo de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social, nos termos do art. 132 da Lei das S.A. e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

§ 1º. As Assembleias Gerais da Companhia serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, nos casos estabelecidos na Lei das S.A. O Presidente do Conselho de Administração enviará aos acionistas cópias dos editais de convocação na data imediatamente subsequente à sua publicação, quando ocorrer. Será dispensada a publicação do edital de convocação nos casos em que a Assembleia Geral contar com a presença de acionistas representando a totalidade do capital social.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas de acordo com o quórum estabelecido na Lei das S.A., não se computando os votos em branco, ressalvado o disposto no § 3º abaixo, e as seguintes hipóteses, que dependerão de: (i) voto favorável de 90% (noventa por cento) do capital social total e votante da Companhia, em primeira votação; e, (ii) caso a matéria não seja aprovada em primeira votação, de voto favorável da maioria do capital social total e votante da Companhia:

- I.** Alteração deste Estatuto Social que represente mudança, parcial ou total: (i) do objeto social; (ii) do Município onde se localiza a sede social; ou (iii) dos quóruns qualificados para deliberação de matérias inseridos neste Estatuto Social;
- II.** Criação de novas espécies de ações, bem como alterações nos direitos e prerrogativas das ações;
- III.** Transformação, incorporação, incorporação de ações ou fusão envolvendo a Companhia, que resulte no ingresso de novos acionistas em seu quadro societário, direta ou indiretamente, conforme aplicável;
- IV.** Pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial;
- V.** Dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- VI.** Emissão de valores mobiliários conversíveis em ações;
- VII.** Participação em outras sociedades e constituição de sociedades, bem como desinvestimento, oneração ou alienação de tais participações ou liquidação de tais sociedades (ressalvado que este item não se aplica as sociedades de propósito específico ou consórcios constituídos e organizados no curso normal dos negócios);
- VIII.** Outorga de garantias em favor de terceiros, tais como fiança e aval, fora do curso normal de negócios da Companhia;
- IX.** Aprovação de projeto imobiliário da Companhia que represente, na data de sua aprovação, mais do que 20% (vinte por cento) do Valor Geral de Vendas total de todos os empreendimentos da Companhia em andamento; e

JUCESP
27 11 17

X. Aprovação das matérias acima em relação a entidades controladas da Companhia.

§ 3º. As deliberações da Assembleia Geral que versarem sobre as matérias abaixo, dependerão de voto favorável da maioria do capital social total e votante da Companhia:

(a) Emissão de Debêntures, Cédulas de Crédito Bancário (CCB) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e

(b) Autorizar a aquisição, alienação, transferência, cessão, oneração ou outra forma de disposição, a qualquer título, incluindo conferência ao capital de outra sociedade, de bem do ativo permanente, cujo valor supere R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M a partir de 22 de dezembro de 2010.

§ 4º. Sem prejuízo do disposto acima, as seguintes matérias deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral da Companhia e somente serão consideradas aprovadas mediante voto favorável de **(i)** acionistas titulares de ações representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital votante da Companhia e **(ii)** de acionistas representando a maioria das ações preferenciais classe I de emissão da Companhia:

I. Assunção de qualquer endividamento que eleve o nível de endividamento global da Companhia para valor igual ou acima do montante do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado trimestralmente, sendo certo que operações de cessão ou securitização de recebíveis não serão consideradas como formas de endividamento para os fins deste item;

II. Aquisição ou oneração de imóveis, em qualquer dos casos fora do curso normal dos negócios da Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas; e

III. Quaisquer operações entre partes relacionadas envolvendo, de um lado, a Companhia ou suas controladas diretas ou indiretas e, de outro lado, o acionista titular da maioria das ações com direito a voto ou veículos direta ou indiretamente controlados ou geridos por tal acionista, exceto pela Companhia e suas respectivas controladas, incluindo, sem qualquer tipo de limitação, à compra e venda de terrenos.

§ 5º. Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatários nomeados na forma do § 1º, do art. 126, da Lei das S.A., devendo os respectivos instrumentos de mandato ser depositados, na sede social, até a data marcada para realização da Assembleia Geral.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCESP em 27/11/2017 às 11:20:00 sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 7439301N.

JUCESP
27 11 17

Capítulo IV ADMINISTRAÇÃO

Seção IV.1 NORMAS GERAIS

Artigo 8º. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria.

Artigo 9º. A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores da Companhia, competindo ao Conselho de Administração a alocação individual da remuneração entre os administradores.

Artigo 10. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos respectivos cargos mediante termo de posse lavrado, respectivamente, em Livro de Registro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração e Livro de Registro de Atas das Reuniões de Diretoria, neles permanecendo até a eleição e posse de seus substitutos.

Seção IV.2 CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 3 (três) e, no máximo, 06 (seis) membros, eleitos pela Assembleia Geral para um mandato unificado de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.

§ 1º. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente que serão eleitos, anualmente, pela maioria de votos dos membros do Conselho de Administração, sendo a primeira eleição realizada imediatamente após a posse destes.

§ 2º. Os acionistas poderão nomear até 3 (três) observadores ao Conselho de Administração, sendo que tais observadores não terão direito de voto em nenhuma deliberação do Conselho de Administração da Companhia, podendo, tão somente, acompanhar as reuniões do Conselho de Administração da Companhia.

§ 3º. Os acionistas titulares de ações preferenciais classe I terão o direito de eleger, em separado, 01 (um) membro do Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 12. Em caso de renúncia ou impedimento permanente de qualquer membro do Conselho de Administração durante o prazo de gestão para o qual foi eleito, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar Assembleia Geral imediatamente para eleger seu substituto, que completará o prazo de gestão em curso.

JUCESP
27 11 17

Parágrafo único. Caso a vaga seja do Presidente do Conselho de Administração ou em caso de omissão deste, o Vice-Presidente ou qualquer dos membros do Conselho de Administração poderá convocar a Assembleia Geral de que trata o caput deste artigo.

Artigo 13. O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que solicitado por qualquer de seus membros, mediante convocação escrita entregue aos demais membros do Conselho de Administração, conforme previsto no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo único. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, mediante convocação escrita que determine a hora, a data, o local e a ordem do dia da reunião e anexe cópias dos documentos ou propostas a serem apreciados ou discutidos.

Artigo 14. As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão, em primeira ou segunda convocação, com a presença da maioria de seus membros, pessoalmente ou na forma do § 1º abaixo.

§ 1º. Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração, o membro que: (i) for representado por outro membro do Conselho de Administração, desde que deixe instruções expressas, por escrito, para tanto; ou (ii) votar por meio de carta, telegrama, fax ou comunicação eletrônica (e-mail) encaminhada a qualquer dos membros do Conselho de Administração.

§ 2º. Independentemente das formalidades previstas no Artigo 13 acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração, pessoalmente ou na forma do § 1º acima.

Artigo 15. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas por seu Presidente ou, na ausência deste, por qualquer membro do Conselho de Administração, escolhido por maioria de votos dos presentes. O presidente da mesa escolherá o seu secretário dentre qualquer dos presentes.

Artigo 16. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração eleitos.

Artigo 17. Além das matérias fixadas em Lei, compete ao Conselho de Administração:

- I. Atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração da Companhia;
- II. Eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- III. Fiscalizar a gestão dos Diretores;

JUCESP
27 11 17

- IV. Propor, à Assembleia Geral, planos de opção de compra de ações para administradores, empregados e prestadores de serviços;
- V. Manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia;
- VI. Propor à Assembleia Geral a destinação do lucro líquido do exercício, observado o disposto neste Estatuto Social;
- VII. Autorizar o levantamento de balanços semestrais ou em períodos menores e a distribuição de dividendos intermediários com base no lucro apurado em tais balanços, observadas as limitações e disposições estatutárias e legais;
- VIII. Escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
- IX. Deliberar sobre a emissão de ações ou bônus de subscrição até o limite do capital autorizado, quando houver, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas; e
- X. Aprovar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, aprovando, ainda, seu cancelamento, se for o caso.

Seção IV.3
DIRETORIA

Artigo 18. A Diretoria será composta por 03 (três) diretores designados pelos acionistas como Diretor Presidente, Diretor de Urbanismo e Diretor de Desenvolvimento, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração por ele destituíveis a qualquer tempo, para o mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Artigo 19. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer diretor com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de sua realização, mediante aviso escrito, e serão realizadas na sede social da Companhia, em horário comercial.

Artigo 20. A Companhia será representada, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, por:

- I. 2 (dois) diretores em conjunto;
- II. 1 (um) diretor em conjunto com 1 (um) procurador;
- III. 2 (dois) procuradores, nos termos do §2º abaixo; e
- IV. 1 (um) procurador, nos termos do §3º abaixo.

§ 1º. As procurações outorgadas pela Companhia especificarão os poderes outorgados, serão assinadas por 2 (dois) diretores em conjunto e terão prazo de validade de, no máximo, 1 (um) ano, com exceção das procurações/substabelecimentos para representação em processos judiciais ou administrativos (poderes da cláusula "ad judicium"), que terão prazo de validade indeterminado. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 1



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCESP em 27/11/2017 às 11:29:20 sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011.

JUCESP
27 11 17

(um) ano.

§ 2º. A Companhia será representada por 2 (dois) procuradores, exclusivamente para a assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", "Escrituras Públicas de Compra e Venda", e/ou "Escritura de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, ou outra forma de garantia real", Termo de Quitação, vinculados aos lotes dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou por empresas de seu grupo econômico.

§ 3º. A Companhia será representada exclusivamente por 1 (um) procurador:

I. Para a prática de atos de rotina ou mero expediente junto a órgãos ou repartições públicas, tais como Receita Federal do Brasil, Juntas Comerciais, Programa de Proteção e Defesa do Consumidor, autarquias, secretarias, sindicatos, concessórias e permissionárias de serviços públicos, bem como os demais órgãos componentes da administração pública direta ou indireta visando à obtenção de certidões, atualização de dados cadastrais, cumprimento de obrigações acessórias, dentre outros atos que não representam assunção de obrigações pela Companhia; e

II. Perante o foro geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, judicial ou extrajudicialmente, inclusive em Órgão de Proteção ao Consumidor, PROCON, podendo propor contra quem de direito as ações competentes, defendendo-a nas contrárias, até a decisão final, recorrer, interpor recurso, podendo ainda o procurador nomear preposto, confessar, desistir, transigir, reconhecer a procedência do pedido, firmar compromisso ou acordo, receber e dar quitação, receber citações e intimações, admitir litisconsortes, prestar depoimentos e esclarecimentos, solicitar e retirar certidões, podendo o procurador, ainda, substabelecer os poderes com reserva de iguais poderes para si.

Artigo 21. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao seu objeto social, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral.

Artigo 22. Em caso de renúncia ou impedimento permanente de qualquer diretor durante o prazo de gestão para o qual foi eleito, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar reunião do Conselho de Administração para eleger seu substituto que completará o prazo de gestão em curso.

Parágrafo único. Em caso de omissão do Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente ou qualquer dos membros do Conselho de



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011.

JUCESP
27 11 17

Administração poderá convocar a reunião do Conselho de Administração de que trata o caput deste artigo.

Capítulo V CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§ 2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

Artigo 24. Os membros suplentes do conselho fiscal substituirão os respectivos membros titulares em caso de vacância do cargo ou impedimento temporário.

Capítulo VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 25. O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na Lei das S.A.

Parágrafo único. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das S.A.

Artigo 26. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda.

Parágrafo único. Após serem efetuadas as deduções referidas neste artigo, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação de até 10% (dez por cento) sobre o resultado remanescente, observadas as limitações previstas na Lei das S.A. e neste Estatuto Social.

Artigo 27. Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no Artigo 26 acima, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até o limite legal.

§ 1º. Após a constituição da Reserva Legal, o lucro remanescente, ajustado

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2028.8.26.0529 e código 7439301N. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2028.8.26.0529 e código 7439301N.

JUCESP
27 11 17

pela constituição de reservas de contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será distribuído na seguinte ordem: (a) o montante correspondente ao dividendo fixo cumulativo das ações preferenciais classe I será destinado para seu pagamento, em caráter prioritário; (b) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, serão destinados para o pagamento do dividendo obrigatório devido aos acionistas titulares de ações ordinárias (o qual poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar); e (c) a totalidade do lucro líquido remanescente, ressalvado o disposto no § 1º e no § 2º abaixo, será alocada para a constituição de reserva estatutária que poderá ser utilizada para investimentos para o adequado desenvolvimento das atividades da Companhia e de suas controladas.

§ 2º. O valor total destinado à reserva estatutária prevista no § 1º acima, alínea (c), não poderá ultrapassar o capital social.

§ 3º. O Conselho de Administração poderá, caso considere o montante da reserva estatutária definida no § 1º acima, alínea (c), suficiente para o atendimento de suas finalidades: (i) propor à Assembleia Geral que seja destinado à formação da aludida reserva estatutária, em determinado exercício social, percentual do lucro líquido inferior ao estabelecido no § 1º acima, alínea (c); e/ou (ii) propor que parte dos valores integrantes da aludida reserva estatutária sejam revertidos para a distribuição aos acionistas da Companhia.

§ 4º. Atendida a destinação mencionada no § 1º acima, alíneas (a) e (b), a Assembleia Geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital por ela previamente aprovado, na forma do art. 196 da Lei das S.A.

§ 5º. O dividendo previsto no § 1º acima, alínea (b), não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia.

§ 6º. Nos termos do art. 17, § 6º da Lei das S.A., nos exercícios em que o lucro for insuficiente para o pagamento dos dividendos fixos das ações preferenciais classe I, fica autorizado à Companhia proceder a tal pagamento à conta das reservas de capital de que trata o art. 182, § 1º da Lei das S.A.

Artigo 28. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- I. Distribuir dividendos com base nos lucros apurados em balanços semestrais, trimestrais, mensais ou levantados com base em outra periodicidade;
- II. Levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros neles apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o art. 182, § 1º, da Lei das S.A.;




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON RIBEIRO BARBOSA, Juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cp riberao/ltda. Justica do Estabdo de São Paulo, em 27/11/2017 às 12:20:56 sob o número WSPB18700654833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011.

JUCESP
27 11 17

III. Distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; e

IV. Creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor do dividendo obrigatório, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Artigo 29. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 30. As demonstrações contábeis da Companhia deverão ser auditadas anualmente por Auditor Independente devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Capítulo VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 31. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Parágrafo único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes a seguir e fixará os seus honorários.

Artigo 32. A Companhia, seus administradores e acionistas deverão observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, devendo a Diretoria abster-se de lançar transferências ou onerações de ações, e o presidente da Assembleia Geral e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar votos contrários aos seus termos, conforme o art. 118 da Lei das S.A.

Artigo 33. A Companhia poderá ser transformada em outro tipo societário por deliberação tomada em Assembleia Geral por 2/3 (dois terços) das ações com direito de voto.

Artigo 34. Na hipótese de abertura de seu capital social, a Companhia obriga-se a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de governança corporativa, incluindo, sem limitação, o segmento Novo Mercado.



JUCESP
27 11 17

Artigo 35. A Companhia deverá disponibilizar aos seus acionistas, em sua sede, sempre que solicitado, por escrito, com antecedência de 2 (dois) dias úteis, os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e investimento e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia.

Capítulo VIII JUÍZO ARBITRAL

Artigo 36. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado, ficam obrigados a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social e na legislação aplicável ("Controvérsia").

Artigo 37. Qualquer Controvérsia que venha a surgir entre os acionistas e/ou entre acionistas e a Companhia e que não seja resolvida amigavelmente será dirimida por meio de arbitragem final e vinculante, a ser conduzida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Tribunal Arbitral"). O processo de arbitragem será iniciado e desenvolvido de acordo com as Regras de Arbitragem do Tribunal Arbitral ("Regras de Arbitragem").

§ 1º. A câmara de arbitragem será composta por 3 (três) árbitros, sendo um árbitro indicado por cada parte envolvida, e o terceiro, que será o presidente, indicado pelos dois árbitros indicados pelas partes em conjunto. As partes terão o prazo estipulado nas Regras de Arbitragem, para designarem seus respectivos árbitros. Caso alguma das partes não designe seu respectivo árbitro dentro do prazo estipulado, o mesmo será designado pelo presidente do Tribunal Arbitral, o mesmo aplicando-se à indicação do terceiro árbitro.

§ 2º. As Regras de Arbitragem em vigor na presente data e as disposições da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei de Arbitragem") incorporam-se ao presente Estatuto Social quando aplicáveis.

§ 3º. O Tribunal Arbitral julgará com aplicação das leis da República Federativa do Brasil e não recorrerá às regras de equidade para solucionar as controvérsias a ele apresentadas.

§ 4º. O processo de arbitragem terá prosseguimento a despeito da ausência de qualquer das partes, conforme previsto nas Regras de Arbitragem.

§ 5º. A sentença arbitral será definitiva, irrecorrível e vinculativa para as partes envolvidas, seus herdeiros, sucessores e cessionários, ficando os acionistas e a Companhia obrigados a cumprir voluntariamente seus termos e impedidos de se valer de qualquer forma de recurso, com exceção da solicitação de retificação de



JUCESP
27 11 17

um erro relevante ou solicitação de esclarecimento de alguma obscuridade, dúvida ou omissão da sentença arbitral, conforme disposto no art. 30 da Lei de Arbitragem e do disposto no art. 33 da Lei de Arbitragem sobre a decretação de nulidade, de boa-fé, da sentença arbitral. Se necessário, a sentença arbitral poderá ser levada a juízo com jurisdição sobre as partes e sobre os respectivos bens para fazer valer sua execução.

§ 6º. A decisão dos árbitros poderá incluir juros e correção monetária e todos os custos e despesas da arbitragem, incluindo os honorários dos árbitros e despesas e honorários dos peritos (“Custos de Arbitragem”), deverão ser suportados por vencedor e vencido, conforme os árbitros julgarem justo e razoável. Nas circunstâncias em que (i) uma disputa tenha sido defendida ou impugnada com bases consideradas pelos árbitros manifestamente desarrazoadas, ou (ii) o vencido tenha deixado de participar nos procedimentos acima estabelecidos, os árbitros poderão atribuir todos os Custos de Arbitragem ao vencido, e poderão incluir na sentença os honorários de advogados e despesas do vencedor, relacionadas a todos e quaisquer procedimentos previstos nesta seção, incluindo, se os árbitros julgarem necessário, danos punitivos. A sentença final indicará uma multa punitiva diária pelo não cumprimento de seus termos, adote ou não o vencido medidas judiciais visando contestar a sentença final.

Artigo 38. Sem prejuízo da validade da presente cláusula arbitral, fica eleito, com a exclusão de qualquer outro, o foro da Comarca de São Paulo, quando e se necessário, para fins exclusivos de:

- I. Obtenção de medidas coercitivas ou procedimentos acautelatórios de natureza preventiva, provisória ou permanente, como garantia ao procedimento arbitral a ser iniciado ou já em curso entre os acionistas e/ou entre acionistas e a Companhia e/ou para garantir a existência e a eficácia do procedimento arbitral; e
- II. Para executar a respectiva sentença arbitral.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCESP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 74393011.



Declaração

Eu, CARLOS ROBERTO DE LIMA, portador da Cédula de Identidade nº 11413804, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 948.452.558-04, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Joaquim Floriano, 466, 8A CJ801 BL C, Itaim Bibi, SP, São Paulo, CEP 04534-002, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e ser que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

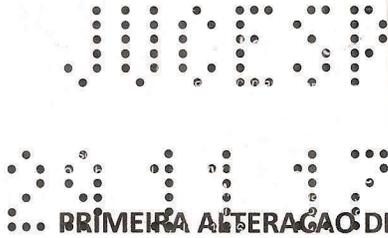
Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada pelo representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.



RG: 11413804

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.



**PRIMEIRA ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA.**

CNPJ 19.275.539/0001-81

NIRE (JUCESP) 35.228.030.560

Pelo presente instrumento particular de alteração contratual, os abaixo assinados e a seguir qualificados, a saber:

SERGIO LUIZ BUTUEM, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG No 19.220.904-8/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 179.507.708-56, residente e domiciliado na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305.

LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº. 21.357.743-4/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº. 156.891.458-07, residente e domiciliada na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305.

Únicos Sócios componentes da sociedade empresarial limitada que gira nesta praça sob a denominação de **“S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA”**, inscrita no CNPJ 19.275.539/0001-81 com sede na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305, conforme contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o número 3522803056-0 em sessão de 19 de novembro de 2013.

E mais:

Tem entre si, justo e contratado, a presente alteração contratual mediante as cláusulas e condições a seguir:

SP

lu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA em 19/11/2017 às 14:02:30. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00087996-78.2020.8.26.0529 e código 6647193Mg.

PRIMEIRO

Altera-se o Capital social que era R\$ 1.380.000,00 (hum milhão, trezentos e oitenta mil reais), para R\$ 5.298.087,00 (cinco milhões, duzentos e noventa e oito mil e oitenta e sete reais), o presente aumento de R\$ 3.918.087,00 (três milhões, novecentos e dezoito mil e oitenta e sete reais), é oriundo da integralização em dinheiro pelos sócios, em moeda corrente do país, ficando assim distribuídas as quotas de capital:

NOME DOS SÓCIOS	No. DE QUOTAS	VALOR R\$	%
SERGIO LUIZ BUTUEM	2.650.103	2.650.103,00	50.02
LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM	2.647.984	2.647.984,00	49.98
TOTAL	5.298.087	5.298.087,00	100,00

SEGUNDO

O sócio **SERGIO LUIZ BUTUEM**, acima qualificado, cede e transfere a título oneroso, o total de 1.323.992 (hum milhão, trezentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e duas) quotas, no valor de R\$ 1.323.992,00 (hum milhão, trezentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e dois reais), as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas ao sócio, ora admitido, **FELIPE KAWAGUCHI BUTUEM**, brasileiro, solteiro, menor impúbere nascido em 22/04/2003, portador da cédula de identidade RG nº 39.626.879-1/ SSP-SP inscrito no CPF/MF sob o nº 084.083.221-41, residente e domiciliado na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305, representado por seus pais e responsáveis legais **SERGIO LUIZ BUTUEM e LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM** acima identificados;

TERCEIRO

A sócia **LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM**, acima qualificada, cede e transfere a título oneroso, o total de 1.323.992 (hum milhão, trezentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e duas) quotas, no valor de R\$ 1.323.992,00 (hum milhão, trezentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e dois reais) as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas a sócia, ora admitida, **ISABELLA KAWAGUCHI BUTUEM**, brasileira, solteira, menor impúbere nascida em 08/12/2005, portadora da cédula de identidade RG nº

OS lu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIZ BUTUEM e LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM em 08/12/2005 às 10:02:30. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003756-78.2020.8.26.0529 e código 6647193Mg. Número 10047904820188260529.

52.776.375-5/ SSP-SP inscrita no CPF/MF sob o nº 084.083.121-89, residente e domiciliada na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305, representado por seus pais e responsáveis legais **SERGIO LUIZ BUTUEM e LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM** acima identificados;

QUARTO

Considerando-se as deliberações anteriores a clausula 5 do Contrato Social é alterada passando a vigorar com a seguinte redação e distribuição:

5 - O Capital Social é de R\$ 5.298.087,00 (Cinco milhões duzentos e noventa e oito mil e oitenta e sete reais), divididos em 5.298.087 (Cinco milhões duzentos e noventa e oito mil e oitenta e sete) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, encontrando-se assim distribuído entre os sócios:

NOME DOS SÓCIOS	No. DE QUOTAS	VALOR R\$	%
SERGIO LUIZ BUTUEM	1.326.111	1.326.111,00	25.03
LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24.99
FELIPE KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24,99
ISABELLA KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24,99
TOTAL	5.298.087	5.298.087,00	100,00

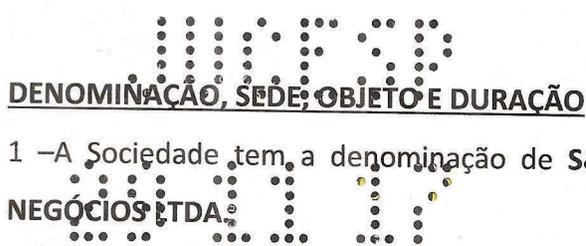
QUINTO

Cedentes e Cessionários dão-se mutuamente, por este instrumento, a mais plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação com relação as quotas ora cedidas e transferidas, para nada mais reclamarem um do outro, a qualquer tempo, sob qualquer título.

Em consequência das alterações havidas deliberam os sócios consolidar o contrato social, o que doravante, passa a vigorar de conformidade com as seguintes clausulas e condições a seguir:

SB LU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUIZ BUTUEM e LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM, CPF: 084.083.121-89 e 065.193.052-9, em 20/08/2020 às 10:42:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00037596-78.2020.8.26.0529 e código 6647103Mg.



DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

1 - A Sociedade tem a denominação de **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA.**

2- A Sociedade tem sede na Alameda Paineiras, nº. 542, bairro Aldeia da Serra, Município de Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519-305, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou Exterior, por deliberação dos sócios.

3. - A Sociedade tem como objetivo social:

- a) Incorporações Imobiliárias;
- b) Compra, Venda e Administração de Imóveis;
- c) Serviços de Consultoria, Assessoria e Administração,
- d) Planejamento, Coordenação, Programação ou Organização Técnica, Financeira ou Administrativa e Assessoria em Gestão Empresarial;

4 - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPITAL SOCIAL

5 - O Capital Social é de R\$ 5.298.087,00 (Cinco milhões duzentos e noventa e oito mil e oitenta e sete reais), divididos em 5.298.087 (Cinco milhões duzentos e noventa e oito mil e oitenta e sete) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, encontrando-se assim distribuído entre os sócios:

NOME DOS SÓCIOS	No. DE QUOTAS	VALOR R\$	%
SERGIO LUIZ BUTUEM	1.326.111	1.326.111,00	25.03
LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24.99
FELIPE KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24,99
ISABELLA KAWAGUCHI BUTUEM	1.323.992	1.323.992,00	24,99
TOTAL	5.298.087	5.298.087,00	100,00

56

lu

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, não havendo responsabilidade solidária pelas obrigações sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social, nos termos do artigo 1.052, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Parágrafo Segundo - A cada quota corresponderá um voto nas deliberações sociais.

Parágrafo Terceiro - Os sócios participam nos lucros e nas perdas da Sociedade na proporção das quotas que possuem.

Parágrafo Quarto - Após sua integralização, o Capital Social poderá ser aumentado a qualquer tempo, em dinheiro, crédito ou em bens, com a correspondente modificação do Contrato Social desde que exista a concordância dos sócios titulares de quotas que representem a maioria do Capital Social da Sociedade.

Parágrafo Quinto - Ocorrendo o previsto no Parágrafo Quarto acima o quotista que não cumprir com a respectiva obrigação, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da solicitação, será obrigado a transferir gratuitamente, 20% de suas quotas já integralizadas, aos sócios que estiverem quites com suas obrigações, na proporção da participação de cada um, bem como também será obrigado a transferir, gratuitamente, as quotas então não integralizadas, ao quotista ou quotistas interessados, que se obriga(m) desde já a adimplir a obrigação não cumprida.

DA ADMINISTRAÇÃO:

6 - A administração da Sociedade incumem aos quotistas, e será exercida individualmente pelos sócios, **Sérgio Luiz Butuem e Luciana Mary Kawaguchi Butuem**, os quais poderão delegar seus poderes de administração da Sociedade, a um ou mais administradores, residentes e domiciliados no país.

Parágrafo Primeiro - Os administradores terão direito a uma remuneração mensal a título de "Pró - Labore", que será estipulada pelos sócios representando a maioria do capital e será levada à conta de despesas gerais da sociedade.

SB hu

Parágrafo Segundo - O(s) Administrador(es) da Sociedade, poderá(ao) nomear procuradores para agir em nome da Sociedade, cujo instrumento de mandato estabelecerá os poderes que lhe(s) são atribuídos, observadas as limitações contidas neste instrumento.

7 - Caberá ao(s) administrador(s) a prática dos atos necessários ou convenientes à administração da mesma, dispondo eles, entre outros poderes, dos necessários para: (a) a representação da Sociedade em Juízo e fora dele, ativa, ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais; (b) a administração, orientação e direção dos negócios sociais; (c) a assinatura de duplicatas, e suas respectivas faturas; e (d) o recebimento de pagamentos efetuados em nome da sociedade por meio de cheques nominais, endossando-os, para depósito exclusivos em conta corrente da sociedade, assinatura de cheques, abertura de contas em bancos, e o que mais for necessário para o bom desempenho dos objetivos sociais.

8 - Os poderes para comprar, vender, hipotecar, ou por outro modo qualquer alienar ou gravar bens imóveis da sociedade, poderão ser exercidos pelos administradores da Sociedade individualmente ou conjuntamente.

9 - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios ou funcionários que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros, salvo em operações com sociedades controladas, controladoras ou coligadas.

CESSÃO DE QUOTAS

10 - Os sócios terão preferência para aquisição de quotas representativas do capital social, proporcionalmente às suas respectivas participações. A preferência incidirá na cessão, transferência, usufruto e/ou qualquer forma de alienação ou oneração, direta ou indireta, das quotas e/ou dos direitos a elas inerentes, até mesmo de subscrição (doravante denominados em conjunto e/ou isoladamente "TRANSFERÊNCIA").

SB

hu

11000

Parágrafo Primeiro - O quotista que decidir TRANSFERIR a totalidade ou parte de sua participação na Sociedade, e/ou dos direitos inerentes a tal participação ("QUOTISTA OFERTANTE"), deverá, primeiramente, enviar comunicação escrita aos demais quotistas ("NOTIFICAÇÃO DE VENDA"), especificando: (i) o número de quotas ofertada; (ii) a qualificação completa do terceiro interessado, se houver, sua atividade principal e sua composição acionária, tratando-se de pessoa jurídica; e (iii) o preço de venda e condições de pagamento das quotas ofertadas.

Parágrafo Segundo - Uma vez recebida a NOTIFICAÇÃO DE VENDA, os demais quotistas terão prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do efetivo recebimento da NOTIFICAÇÃO DE VENDA, para, através de comunicação escrita enviada ao QUOTISTA OFERTANTE ("ACEITAÇÃO"), manifestar seu interesse pelo exercício de seu direito de preferência, que terá caráter irrevogável e irretroatável.

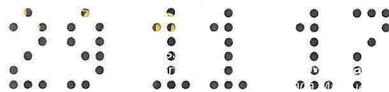
Parágrafo Terceiro - A falta de manifestação a respeito do exercício do direito de preferência no prazo estabelecido presume, para todos os efeitos, renúncia irrevogável e irretroatável ao direito de preferência ora estabelecido, ficando o QUOTISTA OFERTANTE liberado para transferir a totalidade, ou pelo saldo remanescente, as QUOTAS ofertadas ao terceiro interessado.

Parágrafo Quarto - As quotas somente poderão ser TRANSFERIDAS a terceiros se observados os procedimentos previstos nesta Cláusula 10. Toda e qualquer TRANSFERÊNCIA de quotas efetuada em desacordo com os mecanismos previstos nesta Cláusula 10 será nula de pleno direito e não produzirá efeitos perante os quotistas, a Sociedade ou quaisquer terceiros.

Parágrafo Quinto - O direito de preferência previsto nesta Cláusula 10, seja no que diz respeito à cessão de quotas, seja no que diz respeito à cessão do direito de subscrição, não se aplica na hipótese de cessões para sociedades das quais os quotistas sejam controladores, bem como não se aplica também, na cessão de quotas para filhos ou cônjuges

SB hu

dos quotistas, devendo, neste caso, ser aprovada por quotistas representando a maioria do capital social.



11 - Independentemente do disposto na Cláusula 10 acima, nenhum dos sócios poderá ceder ou transferir qualquer de suas quotas aos demais ou a terceiros, sem o prévio consentimento, por escrito, do sócio, ou sócios representando a maioria do capital social.

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS

12 - O ano social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício e correspondente ao mesmo, será levantado o balanço patrimonial e preparada a conta de lucros e perdas.

13 - Os lucros líquidos anualmente obtidos terão a aplicação que lhes for determinada pelo sócio, ou sócios representando a maioria do capital social, garantida a todos os sócios sua participação proporcional, porem, por deliberação dos sócios, a mesma poderá ser desproporcional a participação no capital social. Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros até que seja adotada deliberação expressa sobre a sua aplicação pelo sócio, ou sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo Primeiro - A Sociedade poderá levantar balanços semestrais, bimestrais ou mensais e os lucros eventualmente apurados no período poderão ser distribuídos mediante deliberação dos sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo Segundo - Os sócios serão obrigados à reposição dos lucros e das quantias retiradas, a qualquer título, quando tais lucros ou quantias forem distribuídos com prejuízo do capital social da Sociedade.

REUNIÃO DE SÓCIOS

14 - Os sócios reunir-se-ão, no mínimo, uma vez por ano, até o último dia útil do quarto mês seguinte ao término do exercício social, para deliberar sobre as seguintes matérias:

SB lu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA MACHADO e assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA MACHADO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00037596-78.2020.8.26.0529 e código 6647173Mg.

- (i) tomar as contas dos administradores, e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico;
- (ii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício;
- (iii) designar os administradores e fixar sua remuneração, quando for o caso; e/ou,
- (iv) tratar de qualquer outro assunto constante da ordem do dia.

Parágrafo Primeiro - Os sócios reunir-se-ão a qualquer tempo para deliberar sobre outras matérias de interesse da Sociedade.

Parágrafo Segundo - A convocação para a Reunião de Sócios poderá ser realizada por qualquer sócio e/ou Administrador(es), com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, especificando o dia, a hora e o local, bem como a ordem do dia, não havendo qualquer restrição quanto ao local para a realização da reunião. As convocações poderão ser enviadas aos sócios por carta, telefax, telegrama ou correio eletrônico (Internet), desde que com confirmação de recebimento, por escrito dos sócios.

Parágrafo Terceiro - As convocações para as Reuniões de Sócios poderão ser dispensadas, se estiverem presentes os sócios titulares de quotas que representem a totalidade do capital social.

Parágrafo Quarto - Para que as reuniões possam se instalar, é necessária a presença de sócios titulares de quotas que representem, no mínimo, a maioria absoluta do capital social da Sociedade.

Parágrafo Quinto - As reuniões serão presididas pelo sócio, ou seu representante legal, que for escolhido pela maioria dos sócios presentes. Caberá ao Presidente da reunião a escolha do Secretário. Os sócios poderão ser representados nas reuniões por outro sócio ou por outro indivíduo capaz, indicado em carta assinada pelo sócio e endereçada à Sociedade, com especificação dos poderes outorgados e dos atos autorizados que poderão ser realizados, a qual será levada a registro na sede da Sociedade.

SB hu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 10/07/2020 às 10:30:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 6647193Mg.

Parágrafo Sexto - As deliberações dos sócios serão tomadas da seguinte forma:

- (i) pelos votos de sócio(s) titular(es) de quotas que representem, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social para modificação do contrato social, incorporação, fusão, cisão, dissolução, transformação do tipo societário da Sociedade, ou a cessação de estado de liquidação; e,
- (ii) pelos votos de sócio(s) titular(es) de quotas que representem a maioria absoluta do capital social, nos demais casos previstos em lei, salvo se este instrumento não exigir maioria mais elevada.

Parágrafo Sétimo - As deliberações dos sócios serão lavradas em livro próprio e deverão ser assinadas por todos os sócios presentes às ditas reuniões e/ou por seu(s) representante(s) legal(is). A cópia fiel da ata lavrada em livro próprio autenticada pelo Presidente e Secretário da reunião será apresentada ao Registro Público de Empresas Mercantis para arquivamento e averbação, dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias subsequentes à reunião.

Parágrafo Oitavo - A Reunião de Sócios torna-se dispensável quando todos os sócios, ou os seus representantes com poderes bastantes, dependendo do caso, deliberarem por escrito, isolada ou coletivamente, sobre a matéria objeto da ordem do dia.

Parágrafo Nono - Os sócios deliberam expressamente dispensar a Sociedade de manter livros societários;

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

15 - A Sociedade será dissolvida de pleno direito: (i) pela declaração de falência; (ii) deliberação da unanimidade dos sócios; (iii) pela falta de pluralidade de sócios, não reconstituída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias; e/ou (iv) nos demais casos previstos na legislação aplicável.

SB hu

MEP

Parágrafo Primeiro - Em caso de liquidação ou dissolução, os haveres da Sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

Parágrafo Segundo - Em caso de dissolução total e conseqüente liquidação da Sociedade, o liquidante será eleito pelos sócios titulares de quotas que representem a maioria do capital social, em Reunião de Sócios.

Parágrafo Terceiro - Durante a fase de liquidação, a Sociedade denominar-se-á "S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA. - Em Liquidação".

DISSOLUÇÃO PARCIAL DA SOCIEDADE

16 - A retirada, extinção, morte, exclusão, declaração de ausência ou de incapacidade, interdição ou falência de qualquer dos sócios, não dissolverá a sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes, a menos que estes representem menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade. Os haveres do sócio retirante, extinto, morto, excluído, declarado ausente ou incapaz, interditado ou falido serão apurados com base o último balanço patrimonial levantado pela Sociedade e pagos a quem de direito em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pelo IGPM (FGV) ou por outro que venha a substituí-lo, sem juros. Em permanecendo apenas um sócio, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para recompor a pluralidade social nos termos do artigo 1.033 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, com o que, não recomposta, continuará o mesmo com todo o ativo e passivo na forma de firma individual ou extinta.

Parágrafo Primeiro - Os sócios têm o direito de se retirarem da Sociedade, mediante comunicação prévia aos demais sócios feita com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência. Os haveres do sócio que se retirar serão pagos com base no disposto no "caput" acima.

SB

hu

Parágrafo Segundo - No interesse comum da Sociedade, os sócios titulares de quotas que representem a maioria da totalidade das quotas da Sociedade poderão, por justa causa, deliberar a exclusão de qualquer sócio da Sociedade, mediante alteração do Contrato Social, onde conste que a exclusão se deu por justa causa. O pagamento dos haveres do sócio excluído será feito de acordo com o "Caput" desta Cláusula. A exclusão de sócio titular da maioria das quotas sociais se operará, necessariamente, por vias judiciais, nos termos da lei.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de exclusão acima referida, ao sócio a ser excluído será dada ciência da justa causa que lhe é imputada, com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da Reunião de Sócios destinada a deliberar sobre sua exclusão, para a qual será convocado e lhe será dado o direito de usar a palavra para o exercício de seu direito de defesa, pelo prazo máximo de 30 (trinta) minutos, mas não lhe será dado o direito de voto para deliberar acerca da própria exclusão.

Parágrafo Quarto - A alteração do Contrato Social relativa à exclusão de sócio de que trata o Parágrafo 2º e 3º da presente Cláusula será válida independentemente da assinatura do sócio excluído, salvo na exclusão do sócio titular de quotas que representem a maioria absoluta do capital social.

DISPOSIÇÕES GERAIS

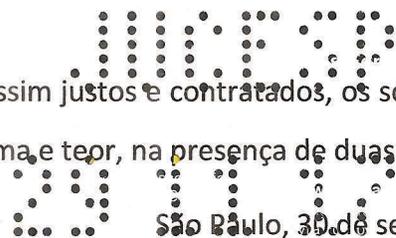
17 - Os Administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por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

18 - Para todas as questões oriundas deste Contrato, fica desde já eleito o Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

OS hu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, AVALIADOR JURÍDICO, inscrita no OAB nº 10047904820188260529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00037596-78.2020.8.26.0529 e código 6647193Mg.

E, por estarem assim justos e contratados, os sócios assinam o presente instrumento em três vias, de igual forma e teor, na presença de duas testemunhas abaixo a tudo presentes.



São Paulo, 30 de setembro de 2017.

[Signature of Sérgio Luiz Butuem]

Sérgio Luiz Butuem

[Signature of Luciana Mary Kawaguchi Butuem]

Luciana Mary Kawaguchi Butuem

[Signature of Felipe Kawaguchi Butuem]

Felipe Kawaguchi Butuem

[Signature of Felipe Kawaguchi Butuem]

Felipe Kawaguchi Butuem

Representado por Sergio Luiz Butuem

Representado por Luciana Mary Kawaguchi Butuem

[Signature of Isabella Kawaguchi Butuem]

Isabella Kawaguchi Butuem

[Signature of Isabella Kawaguchi Butuem]

Isabella Kawaguchi Butuem

Representada por Sergio Luiz Butuem

Representada por Luciana Mary Kawaguchi Butuem

Testemunhas:

[Signature of Luis Caetano Santos Moreira]

Luis Caetano Santos Moreira

RG: 22.162.982/SSP-SP.

[Signature of Veridiana Ibarra de Almeida]

Veridiana Ibarra de Almeida

OAB-SP 252.589

Advogado:

[Signature of Rodrigo Dos Santos Salgado]

Rodrigo Dos Santos Salgado

OAB-SP 288.865



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMIA, CIÊNCIA
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

FLÁVIA R. BRITTO GONCALVES
SECRETARIA GERAL

532.883/17-2

JUCESP

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital também é válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00087596-78.2028.8.26.0529 e código 6647193Mg. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00087596-78.2028.8.26.0529 e código 6647193Mg. Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital também é válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00087596-78.2028.8.26.0529 e código 6647193Mg. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00087596-78.2028.8.26.0529 e código 6647193Mg.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA****LOTES RESIDENCIAIS****VIA CLIENTE****QUADRA: 14 - LOTE: 04****QUADRO RESUMO****I. PARTES:**

COMPROMITENTE VENDEDORA, doravante denominada simplesmente como "**VENDEDORA**":

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.

COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) simplesmente como "**COMPRADOR(ES)**":

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, com sede na Al. Das Paineiras, nº 542, Bairro Morada Dos Pinheiros (Aldeia Da Serra), Cidade Santana De Parnaíba, Estado São Paulo, CEP: 06.519-305,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, em 14/07/2020 às 10:02:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

hu

Alt

inscrita no CNPJ sob nº 19.275.539/0001-81, cujo Contrato Social foi objeto de regular registro e arquivamento, neste ato, por sua representante legal LUCIANA MARY KAWAGUCHI BUTUEM, brasileira, nascida em 30/03/1972, Casada, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 213577434 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 156.891.458-07, residente e domiciliada na Al. Das Paineiras, nº 542, Bairro Morada Dos Pinheiros (Aldeia Da Serra), Cidade Santana De Parnaíba, Estado São Paulo, CEP: 06.519-305, telefone(s): Celular: (11) 9972-27536, e-mail: lucianakawaguchi@terra.com.br.

E, ainda, como **INTERVENIENTE**, doravante assim denominada(s):

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com sede nesta Capital à Rua Joaquim Floriano, 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, São Paulo, Capital, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, neste ato por seus representantes legais.

II. IMÓVEL:

QUADRA nº 14 - LOTE nº 04 - 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.

III - PREÇO:

R\$ 271.189,53 (duzentos e setenta e um mil e cento e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

IV. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

O preço indicado no item III, retro, é o pactuado para liquidação à vista, sendo que a forma de pagamento a prazo, constante deste item, é facultada ao(s) **COMPRADOR(ES)** e está condicionada às disposições a seguir.

4.1. CONDIÇÃO/OPÇÃO "A" - À VISTA: Pagamento do preço expresso no item III retro, nas condições discriminadas abaixo:

R\$ XXXX, em uma única parcela, neste ato, através do Cheque nº XXXX, Banco XXXX, Agência XXXX, Emitente XXXX, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado.

hu

MS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA ALMEIDA, em 14/07/2020 às 18:02:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

4.2. CONDIÇÃO/OPÇÃO "B" - A PRAZO: Pagamento do preço expresso no item III retro, nas condições discriminadas abaixo:

a) ENTRADA:

R\$ 7.160,88 (sete mil e cento e sessenta reais e oitenta e oito centavos), através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, mediante:

(a) Boleto bancário, com vencimento em XX/XX/XXXX; ou

(b) Cheque nº 902, Banco 341, Agência 4004, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado.

b) SALDO:

b.1) R\$ 264.028,65 (duzentos e sessenta e quatro mil e vinte e oito reais e sessenta e cinco centavos), divididos em 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas, sem acréscimo de juros e irrevogáveis, no valor de R\$ 24.002,60 (vinte e quatro mil e dois reais e sessenta centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/01/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. Por se tratar de parcelas sem acréscimo de juros e irrevogáveis, não se aplicam as condições de reajuste e juros mencionadas no item 4.3 abaixo, salvo em casos de inadimplemento contratual.

4.3. CONDIÇÕES DE REAJUSTE DAS PARCELAS

a) As prestações do saldo do preço estão sujeitas ao **reajuste mensal** de seus valores de conformidade com a variação do **IGP-M** (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, cuja aplicação do índice referencial (IGP/M) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente e acrescido de **juros de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da Lei 10.931/2004.**

a.1) Caso o pagamento do preço tenha sido ajustado para ocorrer em período menor que 36 (trinta e seis) meses, as prestações do saldo do preço terão **reajuste anual**, pelo mesmo índice e demais normas aqui constantes.

b) Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das prestações será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao

lu

040

lu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA M/AV/AL, em 25/01/2014 às 10:20:30. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

vencimento de cada prestação.

c) Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento.

c.1) As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

d) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IGP-M ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC - FIPE ou ICV - DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

e) No caso de financiamento do saldo, conforme letra "b", do item 4.2, em prazo máximo de até 12 (doze) meses, por se tratar de parcelas fixas e irrevogáveis, não se aplicam as condições de reajuste e juros mencionadas acima, salvo em casos de inadimplemento contratual.

f) O pagamento do preço com juros, em conformidade com a CONDIÇÃO/OPÇÃO "B" - A PRAZO - exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 271.189,53 (duzentos e setenta e um mil e cento e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

g) O(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m) e se obriga(m), caso necessário e assim que solicitado pela **VENDEDORA**, 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 saldo devedor financiado, bem como se compromete(m) 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. O seguro de vida e invalidez permanente (MIP)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/04/2020 às 10:47:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

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.

4.4. CONDIÇÃO/OPÇÃO ADOTADA PELO(S) COMPRADOR(ES): "B".

V. DA DISTRIBUIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS:

5.1 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".

5.2 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 virgula 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 virgula quarenta e dois por cento)** à **VENDEDORA**, na qualidade de titular do Imóvel.

5.3 Em razão a Parceria Imobiliária, do preço de venda mencionado no item (A) acima, **67,58% (sessenta e sete virgula 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 virgula quarenta e dois por cento)** do referido preço de venda.

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

VI. RETIRADA DE AVISOS DE PAGAMENTO:

Telefones: São Paulo | Capital e Região Metropolitana: (11) 4096.0500

Demais localidades: **0800 602 3837**
e-mail: relacionamento@cipasa.com
Portal do cliente no site: www.cipasa.com

Escritório da **INTERVENIENTE CIPASA**: Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo, SP.

VII. SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO:

O pagamento pelos serviços de intermediação, do presente negócio, não integra o preço do lote mencionado no item III, retro. 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.

VIII. ASSOCIAÇÃO:

8.1. A “ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS”, doravante denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, é entidade sem fins lucrativos, criada para, dentre outras finalidades, zelar pela manutenção e segurança interna do loteamento (aplicada tão somente aos lotes residenciais de uso unifamiliar), como também as áreas públicas verdes, de lazer e do sistema viário; fiscalizar as normas restritivas quanto ao uso, ocupação e aproveitamento dos lotes do loteamento, inclusive restrições de construções; desenvolver outras atividades em benefício dos proprietários e promitentes compradores, cujas despesas resultantes de tais atividades são custeadas por meio de pagamento das taxas previstas no Estatuto Social, pelos proprietários, promitentes compradores e/ou titulares de direitos a qualquer título, que se associarem a mesma, através de instrumento próprio.

IX. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE:

QUADRA: 14 - LOTE: 04

Descrição: Mede 14,25m em curva com raio 507,81m, de frente para a Rua M (2), do lado esquerdo mede 30,01m, confrontando com o Lote 05, do lado direito mede 30,00m, confrontando com o Lote 03, fundos mede 14,00m em curva com raio de 537,81m, confrontando com o Lote 25, perfazendo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/04/2020 às 10:02:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis Aldeia
Lotes Residenciais

423,70m² (quatrocentos e vinte e três metros quadrados e setenta centésimos do metro quadrado).

Esta é a última página do Quadro Resumo que faz parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra", referente ao Loteamento Serra do Sol, comercialmente denominado "Altavis Aldeia".

hu

OK

h

Este documento é o original assinado digitalmente pelo Sr. SANDRO FERREIRA ALVES JUNIOR, CPF nº 020.301.188-26, em 20/02/2020, às 18h19m. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh. Número 10047904820188260529.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

NORMAS GERAIS

LOTES RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra as partes nomeadas e qualificadas no Quadro Resumo, têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições, relativas a aquisição do lote indicado também no Quadro Resumo.

CAPÍTULO I.
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 m²	38,00%
II.	Áreas Públicas:		
	a. Sistema Viário:	103.781,58 m²	13,96%
	b. Áreas Institucionais:	39.436,80 m²	5,31%
	c. EEE - ETA - ETE - Reservatório:	8.868,89 m²	1,19%
	d. Áreas Verdes APP:	257.639,73 m²	34,67%
	e. Sistema de Lazer:	44.866,59 m²	6,04%
III.	Área Loteada:	743.224,00 m²	100,00%
IV.	Total da Gleba:	743.224,00 m²	100,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/04/2023 às 10:03:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

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.

CAPÍTULO II.

DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/04/2020 às 10:02:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

045

hu

9

P

h

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

2.1 Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se a vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que se compromete(m) a adquirir, o(s) lote(s) de terreno identificado(s) no QUADRO RESUMO, do loteamento, pelo preço e forma de pagamento indicados no QUADRO RESUMO e de acordo com as condições que seguem.

CAPÍTULO III.

DO PREÇO E REAJUSTE DAS PARCELAS

3.1 Salvo nos casos de pagamento a vista, as parcelas do preço serão corrigidas e reajustadas da seguinte forma:

a) As prestações do saldo do preço estão sujeitas ao **reajuste mensal** de seus valores de conformidade com a variação do **IGP-M** (Índice Geral de Preços - Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, cuja aplicação do índice referencial (IGP-M) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente e acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da Lei 10.931/2004.

a.1) Caso o pagamento do preço tenha sido ajustado para ocorrer em período menor que 36 (trinta e seis) meses, as prestações do saldo do preço terão **reajuste anual**, pelo mesmo índice e demais normas aqui constantes.

b) Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das prestações será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada prestação.

c) Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento.

d) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IGP-M ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC - FIPE ou ICV - DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

hu

015

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

3.2 O(s) **COMPRADOR(ES)** não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de quaisquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

3.3 O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

3.4 O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, atendidos os seguintes critérios:

- a) - a amortização corresponda ao valor integral de uma ou mais parcelas;
- b) - os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço;
- c) - o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato.

3.4.1 No caso de antecipação total ou parcial de pagamento, obedecidos os critérios do item acima, será deduzido do valor a ser pago os juros proporcionais ao período de antecipação.

3.5 Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for realizado em cheque, a validade do pagamento somente será considerada após a efetiva compensação do referido título.

3.6 Tendo em vista que os valores do preço de aquisição estabelecidos no QUADRO RESUMO foram calculados para o dia 1º de cada mês, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente estar(em) ciente(s) de que para a aplicação dos índices de reajuste monetário, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste contrato.

3.7 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.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

3.8 A data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do loteamento, de responsabilidade da **INTERVENIENTE**.

3.9 A falta de recebimento, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, de avisos de cobrança das obrigações pecuniárias por ele(s) assumidas no presente, não o(s) exime de efetuar(em) os pagamentos relativos às mesmas, nem constitui justificativa para o seu atraso. Desta forma o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) dirigir-se ao endereço da **INTERVENIENTE**, apontado no QUADRO RESUMO, ou em qualquer outro local por ela indicado, para efetuar os pagamentos devidos.

3.10 Em caso de não pagamento das prestações em seus respectivos vencimentos, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverão entrar em contato com a **INTERVENIENTE** e dirigir-se ao local de pagamento indicado no QUADRO RESUMO acima para solicitar emissão de 2ª via de Aviso com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado, sendo que, neste caso, serão cobradas taxa de serviço e tarifa bancária a cada solicitação do(s) **COMPRADOR(ES)**.

3.11 O pagamento de prestações efetuado em desconformidade com as condições estabelecidas neste Capítulo, não será considerado pela **VENDEDORA** para quitação das mesmas.

3.12 A quitação de todo e qualquer pagamento será sempre sob ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela **VENDEDORA**, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento, ou ainda decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

CAPÍTULO IV. **DO SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO**

4.1. O pagamento pelo serviço de intermediação do presente negócio é feito diretamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à(s) empresa(s) encarregada(s) por estes serviços e/ou a seus colaboradores autônomos (corretores), partes legítimas para discussão de qualquer serviço de corretagem.

4.2 O valor de tais serviços, **não integra o preço do lote, mencionado neste instrumento, em nenhuma hipótese**, não sendo objeto de devolução mesmo na hipótese de rescisão contratual, independentemente do motivo.

hu

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSA WOODRICK FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:02:03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

CAPÍTULO V. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1 A mora do(s) **COMPRADOR(ES)** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

- 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 moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, corrigida monetariamente;
- d) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais, se necessária intervenção de tal profissional.

5.2 Se o(s) **COMPRADOR(ES)** deixar(em) de cumprir qualquer uma das obrigações aqui assumidas, notoriamente aquelas relativas ao pagamento das parcelas do saldo devedor, o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela **VENDEDORA** a cumpri-las, na forma da lei.

5.3 Independentemente da notificação acima, o(s) **COMPRADOR(ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento do principal reajustado e acrescido dos encargos acima previstos.

5.4 O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) **COMPRADOR(ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos efeitos legais e contratuais.

5.5 A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este contrato será considerado resolvido, de pleno direito, caso em que o(s) **COMPRADOR(ES)** deixará(ão) de ter quaisquer direitos aquisitivos sobre o imóvel.

5.6 Se o imóvel for retomado em razão do inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**, bem como se este(s) requerer(em) a resolução do contrato,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:02:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

hu

Out

hu

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

terá ele direito a devolução de parte dos valores pagos a título do preço do lote, cabendo à **VENDEDORA** a retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos, a título de ressarcimento por quebra de contrato, que será descontado do valor a ser restituído, observadas as condições seguintes:

- a) - os valores pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à **VENDEDORA** e o preço do lote previsto no quadro resumo serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto no contrato, se houver;
- b) - para efeito de restituição, não serão computados os valores pagos pelos **COMPRADOR(ES)**, referentes a juros e penalidades moratórias ou realizados a terceiros;
- c) - do valor a ser restituído, serão descontados os valores referentes aos tributos e taxas irrecuperáveis, devidos, vencidos e não pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, exemplificativamente o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), taxas devidas à Associação, tarifas de água, energia elétrica, multas de qualquer ordem, custas cartorárias, notificações, editais e baixas de registro;
- d) - do valor a ser restituído será descontado 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês calculado sobre o valor do imóvel previsto no Quadro Resumo, devidamente corrigido pela variação do mesmo índice de correção do preço do lote, a título de fruição pelo lapso temporal em que o imóvel ficou indisponível, contado a partir da rescisão/cancelamento do compromisso até a data da restituição da posse do lote à **VENDEDORA**, se assim ocorrer;

5.7 Ocorrendo a rescisão desse contrato motivada pela **VENDEDORA**, todos os valores efetivamente pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)** ser lhe(s) á(ão) devolvidos integralmente atualizados monetariamente pelo mesmo indexador deste contrato.

5.8 Rescindido o contrato, a **VENDEDORA** se reintegrará na posse direta do imóvel. Assim, eventual permanência do(s) **COMPRADOR(ES)** no imóvel, nesta hipótese, será considerada esbulho, pelo que, desde já, reconhece(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** o direito da **VENDEDORA** ser reintegrada na posse do imóvel, pelo meio processual estabelecido no art. 926, do Código de Processo Civil, sendo válido e legítimo, outrossim, o mandado reintegratório liminar, sem a audiência do(s) **COMPRADOR(ES)**.

5.9 Para cancelamento do presente compromisso, no caso de inadimplemento por parte do(s) **COMPRADOR(ES)**, serão cumpridas as disposições do artigo 32 e seguintes da Lei nº 6766/79.

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

5.10 Por força do disposto no artigo 34, da Lei 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem sido levadas a efeito no lote com a prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais, inclusive com a aprovação da **ASSOCIAÇÃO**.

5.10.1 Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e/ou da **ASSOCIAÇÃO** e/ou em desconformidade com as disposições contratuais e/ou legais, caso as mesmas tenham condições de serem regularizadas, será facultado à **VENDEDORA** descontar do valor da indenização a ser paga ao(s) **COMPRADOR(ES)**, todos os custos, taxas e emolumentos despendidos com referida regularização.

5.10.2 Não se compreende no conceito legal de benfeitorias necessárias ou úteis, e, em decorrência, não serão objeto de indenização, as taxas e emolumentos despendidos com a aprovação do projeto de edificação de obras ou de sua regularização.

5.10.3 O(s) **COMPRADOR(ES)** não terá(ão) direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel, bem como por benfeitorias realizadas em desconformidade com este contrato ou com as exigências e/ou restrições urbanísticas impostas pelo Poder Público.

5.11 Sem prejuízo das demais penalidades estipuladas neste contrato, a **VENDEDORA** poderá optar por considerar rescindido o presente negócio ou, alternativamente, vencido antecipadamente todo o preço de aquisição do imóvel objeto deste contrato, caso em que o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) quitar o saldo do preço, devidamente corrigido monetariamente e acrescido dos juros contratuais, em até 15 (quinze) dias, nas seguintes hipóteses:

- a) - se o(s) **COMPRADOR(ES)** não pagar(em) 03 (três) parcelas do preço de aquisição do lote objeto deste contrato, consecutivas ou não, e deixar(em) de purgar a mora;
- b) - se o(s) **COMPRADOR(ES)** constituir(em) quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos objeto deste contrato;
- c) - insolvência ou decretação de falência do(s) **COMPRADOR(ES)**;
- d) - descumprimento, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, de qualquer obrigação prevista neste contrato, salvo aquelas que tenham penalidades especialmente previstas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/04/2020 às 10:47:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

CAPÍTULO VI. **DA POSSE**

6.1 Neste ato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(s) **COMPRADOR(ES)** a posse direta do imóvel objeto deste contrato, reservando para si a posse indireta. 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 aprovação da **ASSOCIAÇÃO**. A posse, entretanto, é exercida pelo(s) **COMPRADOR(ES)** em caráter precário até que seja plenamente cumprido este contrato.

6.2 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.

6.3 Também a partir desta data, a **ASSOCIAÇÃO** poderá iniciar a cobrança das taxas a ela devidas, independentemente do recebimento das obras do loteamento pela Municipalidade.

6.4 O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a providenciar, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do registro deste contrato no Registro de Imóveis competente, a inscrição do imóvel objeto do presente em seu(s) nome(s), junto à Prefeitura Municipal, devendo apresentar(em) à **VENDEDORA**, o documento comprobatório da inscrição junto à Municipalidade.

6.5 Fica facultado à **VENDEDORA** providenciar o registro e a inscrição imobiliária prevista no item anterior, caso o(s) **COMPRADOR(ES)** não o faça(m), o(s) qual(is) ficará(ão) obrigado(s) a ressarcir-la das custas pagas, atualizadas monetariamente, bem como ao pagamento de uma taxa relativa aos serviços praticados pela **VENDEDORA** para tal finalidade.

6.6 O não pagamento pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxa de contribuição de melhoria e demais tributos, consoante o acima ajustado, gerará o direito de a **VENDEDORA** considerar rescindido o presente contrato, com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do(s) **COMPRADOR(ES)** após a sua prévia constituição em mora.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES RIBEIRO ALMEIDA, sob o número de inscrição de Cartório de Registro de Imóveis nº 10047904820188260529. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

7.1.1 Todas as obras de implantação e infraestrutura citadas no item 7.1, acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, SP.

7.2. 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.

7.2.1 Todas as obras complementares citadas no item 7.2, acima, serão concluídas no prazo máximo de 06 (seis) meses, após a entrega das obras

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

mencionadas no item 7.1.1, acima, ressalvada a ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior, devidamente comprovados.

7.3 Todas as obras de implantação e infraestrutura, bem como as obras 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.

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

CAPÍTULO VIII. **DA ASSOCIAÇÃO**

8.1 Encontra-se em fase de constituição a "**ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS**", denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, cujo estatuto social acha-se em fase de registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, 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)**.

8.2 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.

8.3 Uma vez concluídas todas as obras de infraestrutura do empreendimento, o(s) **COMPRADOR(ES)** serão responsáveis pela manutenção e conservação do mesmo, nos termos da Cláusula 9.2.4, abaixo.

8.4 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).

9.2.1 Após a conclusão física das obras de infraestrutura, 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 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 (a cargo da Associação) e não de entrega ou construção do empreendimento.

9.2.2 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).

9.2.3 Mediante o envio da correspondência de que trata a Cláusula 9.2.1, acima, considera-se o empreendimento entregue.

9.2.4 Uma vez concluídas todas as obras de infraestrutura do empreendimento, o(s) **COMPRADOR(ES)** serão responsáveis pela manutenção e conservação do mesmo, sem qualquer responsabilidade da **VENDEDORA** e/ou da **INTERVENIENTE**, salvo a responsabilidade por vícios e defeitos decorrentes da execução.

9.3 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.

9.4 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)**.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:47:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

9.6 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.

CAPÍTULO X. DAS LEIS E REGULAMENTOS

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

- 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).
- 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).

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

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) – RESTRIÇÕES 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;

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.

hu

CHS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:48:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

**Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais**

- 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.

- 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),

hu
CS

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital foi verificada e autenticada pelo sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

contados a partir da cota média do alinhamento principal para os terrenos em aclave;

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 aclave, 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.

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.

lu

Obs

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00083796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

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;

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.

CAPÍTULO XII. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

12.1 Qualquer cessão e transferência deste contrato feita pelo(s) **COMPRADOR(ES)** somente produzirá efeitos perante a **VENDEDORA** depois que esta for cientificada por escrito pelas partes, oportunidade em que deverão ser apresentadas (i) ao menos 3 (três) vias originais do documento de cessão e transferência; (ii) cópia autenticada da guia de recolhimento de impostos de transmissão inter-vivos (ITBI); (iii) Certidão Negativa de Débitos de IPTU; (iv)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, AVALIADOR TÍNIA LUIZ DE ASSIS, e está disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00087996-78.2028.8.26.0529 e código 66YBD0dFh. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, número 10047904820188260529.

*Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais*

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.

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;

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

Declaração de Quitação das contribuições e Taxas da **ASSOCIAÇÃO**, (v) documento de filiação do novo(s) **COMPRADOR(ES)** à **ASSOCIAÇÃO**; a serem enviados para o endereço da **INTERVENIENTE** indicado no Quadro Resumo, ou quando registrada a cessão, atendido, neste último caso, ao disposto no parágrafo segundo do artigo 31 da Lei 6.766/79. Os itens "iv" e "v", retro, são pertinentes apenas aos lotes residenciais.

12.2 Na hipótese do(s) **COMPRADOR(ES)** solicitar(em) a anuência expressa da **VENDEDORA** em eventual cessão ou transferência do presente contrato, fica, desde já estabelecido que citada anuência fica condicionada ao atendimento das exigências constantes no item anterior pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

12.3 Até que cumpridas integralmente as obrigações acima, o(s) **COMPRADOR(ES)** permanecerão solidários com o cessionário, por todas as obrigações decorrentes deste contrato.

12.4 Fica terminantemente vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão deste presente contrato. Fica ainda pactuado que a **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade.

12.5 Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(is) **COMPRADOR(ES)**, mas também a todos que venham sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

12.6 Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e transferência de direitos e obrigações do presente contrato, correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado à **VENDEDORA**, qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

12.7 O cessionário dos direitos aquisitivos fica igualmente obrigado a respeitar todas as regras pertinentes ao loteamento, inclusive suas restrições e normas pertinentes à **ASSOCIAÇÃO**, mesmo que tais disposições não estejam transcritas no contrato de cessão, inclusive devido ao caráter público de tais regras e disposições, não se aplicando as disposições quanto à **ASSOCIAÇÃO** aos lotes de uso "não residencial".

CAPÍTULO XIII. **DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA**

hu
Olt
lw

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA ALVES A. e Tânia Lúcia de Castro Estrela. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

13.1 A **VENDEDORA** obriga-se a outorgar ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou a quem este(s) indicar(em), a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações neste contrato ou fornecer Declaração de Quitação do(s) lote(s) para fins de transferência de propriedade, nos termos da Lei Federal nº 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido(s). Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos (ITBI) e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, lavratura e registro da escritura definitiva, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**, como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustada pelas partes.

13.2 As despesas com a lavratura, registro e imposto de transmissão da escritura de venda e compra e, quando for o caso, da constituição da alienação fiduciária, serão de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**.

13.3 No prazo de 08 (oito) dias antes da lavratura da escritura o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da transferência da propriedade do(s) lote(s).

13.4 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, através de carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo atendida neste prazo, o lote compromissado poderá ser depositado judicialmente por conta e risco do(s) **COMPRADOR(ES)**, incorrendo este(s) em multa mensal, equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente contrato, a título de multa moratória em favor da **VENDEDORA**, a contar do vencimento do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação supra mencionada até o efetivo recebimento da escritura definitiva.

13.5 As partes concordam, como condição essencial do presente negócio, que a **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo e durante o prazo de vigência deste contrato, proceder a outorga ao(s) **COMPRADOR(ES)** de escritura definitiva da propriedade do lote, mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço, nos termos e condições abaixo estabelecidas.

CAPÍTULO XIV. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/01/2020 às 10:40:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

14.1. É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste contrato, proceder a outorga antecipada da escritura definitiva da propriedade do lote em favor do(s) **COMPRADOR(ES)**, mesmo antes da quitação total, e neste caso ficarão mantidas todas as condições de pagamento das prestações vincendas do saldo do preço, ajustadas nesta data; e, em garantia do saldo a pagar, o(s) **COMPRADOR(ES)** darão à **VENDEDORA** a alienação fiduciária do próprio lote.

14.2. Ocorrendo o previsto acima, o(s) **COMPRADOR(ES)** assumirá(ão) a condição de proprietário(s) e **FIDUCIANTE(S)** devedor(es), em garantia do pagamento integral do saldo a pagar, transferindo à **VENDEDORA**, esta então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** credora, ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei nº 9.514/97.

14.3. O(s) **COMPRADOR(ES)** se obrigam, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

14.4. A escritura de venda e compra e alienação fiduciária obedecerá aos termos da Lei nº 9.514/1997.

14.5 O(s) **COMPRADOR(ES)** fica(m), desde já, ciente(s) de que será(ão) de sua responsabilidade as despesas inerentes à escritura de venda e compra e alienação fiduciária, bem como com o pagamento do ITBI incidente nesta transação e a averbação da alienação fiduciária.

14.6 A escritura de venda e compra e alienação fiduciária obedecerá os termos da Lei 9.514/1997.

CAPITULO XV.

DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E

DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

15.1. Nos termos do artigo 21 e 22, da Lei Federal nº 10.931, de 02/09/2004, fica reservado à **VENDEDORA** e à **INTERVENIENTE** o direito de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independentemente de aviso ou concordância do(s) **COMPRADOR(ES)**, subsistindo todas as cláusulas e condições deste instrumento em favor do cessionário.

15.2. Nos termos do artigo 18 e demais, da Lei Federal nº 10.931, de 02/09/2004, os créditos ora constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:47:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), consoante o disposto nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004.

15.3. De acordo com a previsão contida no § 3º do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de Setembro de 2004, em razão da cessão de créditos acima tratada, o(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, autoriza(m) expressamente que a **VENDEDORA** e/ou a **INTERVENIENTE** transfira os seus direitos creditórios e a posse indireta que exercem sobre o imóvel, bem como o direito de retomada do imóvel no caso de inadimplemento contratual do(s) **COMPRADOR(ES)**, para garantia ao investidor, no caso de securitização de créditos, mantidas todas as demais condições previstas neste instrumento.

15.4. As condições previstas no presente Capítulo e seus subitens são aplicáveis a cada uma das partes, **VENDEDORA** e **INTERVENIENTE**, isoladamente, de modo que fica desde já permitido de parte a parte que cada uma delas, isoladamente, exerça o direito de se utilizar de mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipação total ou parcial do crédito que lhes cabe na alienação do Imóvel, podendo ceder, empenhar ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, seus direitos creditórios decorrentes deste contrato.

CAPITULO XVI. **DAS CONDIÇÕES GERAIS**

16.1 O presente contrato torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes.

16.2 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.

16.3 As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do(s) lote(s) objeto deste contrato, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

16.4 Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR** constante no item I do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

huc OMS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA ALMEIDA, sob o número de identificação 00037996-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00037996-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

Altavis
Aldeia da Serra
Lotes Residenciais

16.5 Sempre que a **VENDEDORA** tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**, ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(s) **COMPRADOR(ES)** responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

16.6 A **VENDEDORA**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) **COMPRADOR(ES)** inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora. O fato de a **VENDEDORA** não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a **VENDEDORA** entender de usá-los.

16.7 O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco) 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.

16.8 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.

16.9 O(s) **COMPRADOR(ES)** declaram-se cientes e concordes de que fica facultado à **VENDEDORA** e à **INTERVENIENTE** utilizar o imóvel que poderá ser construído, por estas, para sede da ASSOCIAÇÃO 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 residenciais, podendo inclusive ser utilizado o espaço destinado ao clube e/ou à sede da Associação, se houver.

16.10 O presente contrato é um título extrajudicial, nos termos do disposto no artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil.

16.11 Para fins de registro do presente instrumento, junto à Serventia Imobiliária competente, fica dispensada 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.

hu Ott

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SASSY RODRIGUES FERREIRA, em 14/07/2020 às 10:03:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-78.2020.8.26.0529 e código 66YBDdFh.

16.12 Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(is) para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de um só teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, redigido em fonte "Arial", tamanho 12.

Santana de Parnaíba (SP), 01 de Dezembro de 2013.

VENDEDORA:

Luciana dos Anjos Azevedo Bayer
CPF: 012.492.165-69
RG: 084.604.140-5 SSP/BA

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPRADOR(ES):

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA

INTERVENIENTE:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Carolina Moura Mudadado Silva
RG: 7.981.801
CPF: 034.660.936-43

Nome: Kemille de Paula Silva
RG: 48.089.756-6
CPF: 432.507.438-44

Nome: Fernando Henrique Schiavon
RG: 43.910.692-8
CPF: 368.607.178-90

Esta é a 3ª e última página do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" do Loteamento Serra do Sol, comercialmente identificado como ALTAVIS ALDEIA.

fls. 674
Este documento é cópia do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003796-78.2028.8.26.0529 e código 66YBDdFh. Número 10047904820188260529.

16.12 Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(is) para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de um só teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, redigido em fonte "Arial", tamanho 12.

Santana de Parnaíba (SP), 01 de Dezembro de 2013.

VENDEDORA:



[Handwritten signature]

Luciana dos Anjos Azevedo Bayer
CPF 012.492.165-59
RG 084.604.140-5 SSP/BA

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPRADOR(ES):

[Handwritten signature]

Roberta Haron Cardoso
RG 34.627.896-X SSP-SF
CPF 226.934.058-23

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA

INTERVENIENTE:



[Handwritten signature]



CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Carolina Moura Mudado Silva
RG: 7-981.801
CPF: 034.660.936-43

TESTEMUNHAS:

1º) *[Handwritten signature]*

Nome: Fernando Henrique Schiavon
RG: 43.910.692-8
CPF: 368.607.178-90

2º) *[Handwritten signature]*

Nome: Kemile de Paula Silva
RG: 48.089.756-6
CPF: 432.507.438-44

Esta é a 37ª e última página do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" do Loteamento Serra do Sol, comercialmente identificado como ALTAVIS ALDEIA.

4º TABELIÃO DE NOTAS Estado de São Paulo - Comarca da Capital
 RUA ESTADOS UNIDOS, 456 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3984-9767
 Tabelião: Bel. OSVALDO CAMPELO / Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CAMPELO FILHO

RECONHEÇO, por semelhança das assinaturas, as firmas de:
CRISTO ARRANHO MONTES NOBRE, em 27/05/2014, em test., da VERDADE.
FRANCISCA DE PINHO TRIDIM ESTREVEANTE
 Car. nº 4042152, Rocio nº 11111111, BO SOC. CIVIL EC.
 Seio nº: 0AN774143

40º TABELIÃO - SP
 Escriv. de Pinho Izidoro Designada

1038AA774143

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM ENCHIDAS E/OU RASURAS

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Parcerias Societárias - Oficial

Atos: AA-459195
 Reconheço, por semelhança, as firmas de: (1) **ROBERTA MARIN CARDOSO** e (1) **LUCIANA DOS ANJOS AZEVEDO DA SILVA**, em 27/05/2014, em test., da VERDADE.
 São Paulo, 09 de maio de 2014.
 Em testemunho da verdade.

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Patricia da Silva Oliveira
 ESCRIVENTE

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

49AA459195

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Parcerias Societárias - Oficial

Atos: AA-451562; AA-451563
 Reconheço, por semelhança, as firmas de: (1) **ANTONIO MARIA RACEDO DE CARVALHO**, (1) **CAROLINA NOURA MUDADO SILVA**, (1) **FERNANDO HENRIQUE SCHIAVON** e (1) **KENTLE DE PAULA SILVA**, com valor econômico de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), em 27/05/2014, em test., da VERDADE.
 São Paulo, 31 de março de 2014.
 Em testemunho da verdade.

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Marcelo André de Alcântara
 ESCRIVENTE AUTORIZADO

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

49AA451562



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 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Preliminarmente, retire-se a tarja de justiça gratuita, uma vez que o exequente não é beneficiário.

Trata-se de cumprimento provisória da sentença, nos termos do art. 520 do CPC.

Fica o executado intimado através de seu advogado para efetuar o pagamento do valor de R\$ 109.792,23 , descrito na planilha atualizada do débito (fls. 5) no prazo de 15 dias. O soerguimento de valores dependerá de apresentação de caução pelo exequente, salvo, nas hipóteses legalmente excepcionadas (CPC, art. 521)

Não ocorrendo o pagamento, incidirão honorários advocatícios e multa do art. 523, § 1º, do CPC.

Caso não haja o pagamento voluntário, visando maior celeridade processual, o exequente deverá especificar corretamente os valores da execução e os seguintes dados do executado para que seja realizada penhora: a) nome, firma ou denominação; e b) CPF/MF ou CNPJ/MF, recolhendo as custas devidas pela diligência.

No mais, ressalto que a busca de uma solução amigável independe de designação de audiência de conciliação e é recomendável que as partes e seus patronos envidem esforços neste sentido. Cabe sobretudo aos patronos a busca da composição, já que dispõem dos contatos do advogado da parte contrária para tanto.

Com o decurso do prazo, intime-se a parte exequente para se manifestar pelo prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. O silêncio do exequente será interpretado como desinteresse no prosseguimento da execução provisória, remetendo-se os autos ao arquivo, procedendo-se a baixa do sistema.

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

**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 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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, 26 de novembro de 2020.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRIETO DA PRIMEIRA VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificado nos autos da ação de execução que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho em atenção ao principio da cooperação requerer que a zelosa serventia atente-se, inclua e anote o patrono **Dr Iago Couto Nery OAB/SP 274.076** é o que funciona como advogado atuante na defesa dos interesse da executada conforme procuração atualizada nos autos da fase de conhecimento.

Seja republicado com urgência o r. despacho inicial em fase de cumprimento sob pena de nulidade

**TERMOS EM QUE ,
PEDE DEFERIMENTO !!**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188218**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1615/2020, foi disponibilizado na página 725/753 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Marcelo Pelegrini Barbosa (OAB 199877/SP)

Teor do ato: "Preliminarmente, retire-se a tarja de justiça gratuita, uma vez que o exequente não é beneficiário. Trata-se de cumprimento provisória da sentença, nos termos do art. 520 do CPC. Fica o executado intimado através de seu advogado para efetuar o pagamento do valor de R\$ 109.792,23 , descrito na planilha atualizada do débito (fls. 5) no prazo de 15 dias. O soerguimento de valores dependerá de apresentação de caução pelo exequente, salvo, nas hipóteses legalmente excepcionadas (CPC, art. 521) Não ocorrendo o pagamento, incidirão honorários advocatícios e multa do art. 523, § 1º, do CPC. Caso não haja o pagamento voluntário, visando maior celeridade processual, o exequente deverá especificar corretamente os valores da execução e os seguintes dados do executado para que seja realizada penhora: a) nome, firma ou denominação; e b) CPF/MF ou CNPJ/MF, recolhendo as custas devidas pela diligência. No mais, ressalto que a busca de uma solução amigável independe de designação de audiência de conciliação e é recomendável que as partes e seus patronos envidem esforços neste sentido. Cabe sobretudo aos patronos a busca da composição, já que dispõem dos contatos do advogado da parte contrária para tanto. Com o decurso do prazo, intime-se a parte exequente para se manifestar pelo prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. O silêncio do exequente será interpretado como desinteresse no prosseguimento da execução provisória, remetendo-se os autos ao arquivo, procedendo-se a baixa do sistema. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 2 de dezembro de 2020.

Cristina Ferraz Leite
Chefe de Seção Judiciário



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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Certifico e dou fé que, compulsando os autos verifiquei, que o novo patrono da parte executada, não constou da publicação de fls. 119, razão pela qual encaminho os autos para republicação do seguinte despacho/decisão/sentença: *"Preliminarmente, retire-se a tarja de justiça gratuita, uma vez que o exequente não é beneficiário. Trata-se de cumprimento provisória da sentença, nos termos do art. 520 do CPC. Fica o executado intimado através de seu advogado para efetuar o pagamento do valor de R\$ 109.792,23 , descrito na planilha atualizada do débito (fls. 5) no prazo de 15 dias. O soergimento de valores dependerá de apresentação de caução pelo exequente, salvo, nas hipóteses legalmente excepcionadas (CPC, art. 521) Não ocorrendo o pagamento, incidirão honorários advocatícios e multa do art. 523, § 1º, do CPC. Caso não haja o pagamento voluntário, visando maior celeridade processual, o exequente deverá especificar corretamente os valores da execução e os seguintes dados do executado para que seja realizada penhora: a) nome, firma ou denominação; e b) CPF/MF ou CNPJ/MF, recolhendo as custas devidas pela diligência. No mais, ressalto que a busca de uma solução amigável independe de designação de audiência de conciliação e é recomendável que as partes e seus patronos evitem esforços neste sentido. Cabe sobretudo aos patronos a busca da composição, já que dispõem dos contatos do advogado da parte contrária para tanto. Com o decurso do prazo, intime-se a parte exequente para se manifestar pelo prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. O silêncio do exequente será interpretado como desinteresse no prosseguimento da execução provisória, remetendo-se os autos ao arquivo, procedendo-se a baixa do sistema. Intime-se."*

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 15 de abril de 2021. Eu, GRAZIELA MATIAS NUNES DIEGUES, Escrevente Técnico Judiciário.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA SEXTA VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ESTADO DE SÃO PAULO/SP

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificado nos autos da ação que promove em face de **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** juntada da certidão extraída do STJ referente ao julgamento do Resp impetrado pela executada.

Assim diante da certidão confirmando o não conhecimento do recurso conforme certidão em anexo o exequente requer seja os **autos convertido os autos provisória em cumprimento definitivo de sentença anotando-se e oficiando o distribuidor local acerca da conversão do feito**

TERMOS EM QUE

PEDE DEFERIMENTO !!

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188218



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 1931542/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) e, como RECORRIDO, S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, advogados(as) SANDRO FERREIRA LIMA (SP188218), constam as seguintes fases: em 08 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 13 de Abril de 2021, DISTRIBUÍDO POR SORTEIO AO MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA; em 13 de Abril de 2021, CONCLUSOS PARA DECISÃO AO(À) MINISTRO(A) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR) - PELA SJD; em 20 de Abril de 2021, CONHECIDO 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. Certifica, por fim, que o assunto tratado no mencionado processo é: DIREITO CIVIL, Coisas, Promessa de Compra e Venda.

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: **2709558**

Código de Segurança: **2C11.A08C.315D.1EB4**

Data de geração: **20 de Abril de 2021, às 23:56:14**

REsp nº 1931542 / SP (2021/0102742-6) autuado em 08/04/2021

Detalhes

PROCESSO: **RECURSO ESPECIAL**
RECORRENTE: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE: **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**
OUTRO NOME: **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A**
ADVOGADO: **IAGO DO COUTO NERY - SP274076**
RECORRIDO : **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA**
ADVOGADO: **SANDRO FERREIRA LIMA - SP188218**
LOCALIZAÇÃO: **Entrada em COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO em 20/04/2021**
TIPO: **Processo eletrônico.**
AUTUAÇÃO: **08/04/2021**
NÚMERO ÚNICO: **1004790-48.2018.8.26.0529**

RELATOR(A): **Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA**
RAMO DO DIREITO: **DIREITO CIVIL**
ASSUNTO(S): **DIREITO CIVIL, Coisas, Promessa de Compra e Venda.**

TRIBUNAL DE ORIGEM: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO**
NÚMEROS DE ORIGEM: **1004790-48.2018.8.26.0529, 10047904820188260529.**
1 volume, nenhum apenso.

ÚLTIMA FASE: **20/04/2021 (20:04) DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRÔNICO - DESPACHO / DECISÃO**

Impresso Terça-feira, 20 de Abril de 2021.

Versão 2.0.151 | de 15/03/2021 10:00

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0388/2021, foi disponibilizado na página 867/873 do Diário de Justiça Eletrônico em 20/04/2021. Considera-se a data de publicação em 22/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que, compulsando os autos verifiquei, que o novo patrono da parte executada, não constou da publicação de fls. 119, razão pela qual encaminho os autos para republicação do seguinte despacho/decisão/sentença: "Preliminarmente, retire-se a tarja de justiça gratuita, uma vez que o exequente não é beneficiário. Trata-se de cumprimento provisória da sentença, nos termos do art. 520 do CPC. Fica o executado intimado através de seu advogado para efetuar o pagamento do valor de R\$ 109.792,23 , descrito na planilha atualizada do débito (fls. 5) no prazo de 15 dias. O soerguimento de valores dependerá de apresentação de caução pelo exequente, salvo, nas hipóteses legalmente excepcionadas (CPC, art. 521) Não ocorrendo o pagamento, incidirão honorários advocatícios e multa do art. 523, § 1º, do CPC. Caso não haja o pagamento voluntário, visando maior celeridade processual, o exequente deverá especificar corretamente os valores da execução e os seguintes dados do executado para que seja realizada penhora: a) nome, firma ou denominação; e b) CPF/MF ou CNPJ/MF, recolhendo as custas devidas pela diligência. No mais, ressalto que a busca de uma solução amigável independe de designação de audiência de conciliação e é recomendável que as partes e seus patronos envidem esforços neste sentido. Cabe sobretudo aos patronos a busca da composição, já que dispõem dos contatos do advogado da parte contrária para tanto. Com o decurso do prazo, intime-se a parte exequente para se manifestar pelo prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. O silêncio do exequente será interpretado como desinteresse no prosseguimento da execução provisória, remetendo-se os autos ao arquivo, procedendo-se a baixa do sistema. Intime-se." "

Santana de Parnaíba, 28 de abril de 2021.

Lidiane Rios de Araújo Mello
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA, DO ESTADO DE SÃO PAULO,**

Cumprimento de Sentença

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., *atual denominação de Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A* e **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** ("**Executadas**"), devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe, em fase de cumprimento de sentença, ajuizado por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA** ("**Exequente**") vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados que esta subscrevem, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, com fundamento no artigo 525 do Código de Processo Civil, conforme razões adiante expostas.

I. DA TEMPESTIVIDADE

1. Nos termos do artigo 525 do Código de Processo Civil, o prazo para interposição da presente impugnação ao cumprimento de sentença é de 15 (quinze) dias úteis, após o escoamento do prazo para pagamento espontâneo, razão pela qual, tendo a decisão de intimação para pagamento sido publicada no D.J.E dia 22.04.2021 (quinta-feira), o prazo para pagamento espontâneo findar-se-ia somente dia 13.05.2021 (quinta-feira), restando indiscutivelmente tempestivo o pagamento e a apresentação da impugnação.

II. BREVE SÍNTESE DA DEMANDA

2. Trata-se, em sua origem, o presente caso de Ação de Indenização por Danos Materiais, na qualidade de Lucros Cessantes, na qual a Exequente alega ter firmado com as Executadas “*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e outras avenças*” (“**Contrato**”) cujo objeto era o Lote nº 04, da Quadra nº 14, do Loteamento “Serra do Sol”, comercialmente identificado como “Altavis Aldeia”, pelo preço de R\$ 271.189,53 (duzentos e setenta e um mil, cento e oitenta e nove reais, e cinquenta e três centavos).

3. Sob o fundamento de que houve atraso na entrega no lote, requereu a condenação das Executadas ao pagamento de lucros cessantes pelo período do suposto atraso, bem como, ao pagamento de honorários.

4. Instaurado o devido contraditório, este D. juízo entendeu por julgar procedente a demanda, nos seguintes termos:

*(...) Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente ao pagamento de indenização no valor equivalente a **0,5% (meio por cento) do preço pactuado do bem por mês de atraso**, monetariamente corrigida pelos índices da Tabela Prática deste TJSP, acrescida de juros de mora de **1% ao mês, desde a citação** (art. 405, do CC), no valor de **R\$ 42.034,45**, referente a 31 meses de atraso, bem como no valor de **R\$ 1.355,95** por mês de atraso, até a efetiva liberação definitiva do lote. Condo as requeridas no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% da condenação. (grifo nosso)*

5. Interposto recurso de Apelação pela Executada, os nobres Desembargadores, negaram provimento ao Recurso de Apelação para manter a r. sentença tal como lançada, nos termos:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. Desfecho de procedência da pretensão deduzida. Conexão. Descabida arguição após o sentenciamento do feito. Inteligência do disposto no artigo 55, § 1º do atual Código de Processo Civil. Atraso de obra prolongado, para além do prazo de tolerância. Recurso Repetitivo nº 1.601.149/RS. Prazo de tolerância. Validade. Entendimento firmado no Tema 01 do IRDR 4 desta Corte Bandeirante. “É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”. Prevalência das disposições contratuais, notadamente em contexto de déficit informacional em detrimento da proteção do consumidor, em relação à abstrata previsão do prazo máximo preconizado pela Lei nº Lei 6.766/79. Hipótese a deflagrar a responsabilidade civil do empreendedor por lucros cessantes presumíveis, cujo ressarcimento se impõe, mercê da indisponibilidade do bem a tempo e modo. Entendimento fixado no Tema 05 do IRDR 4 desta Corte Bandeirante “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”. Indenização fixada em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato mantida. Precedentes. Recurso desprovido. Honorários majorados em 12% do valor da condenação.

6. Contra o Acórdão foi oposto Embargos de Declaração para que fossem supridas omissões e contradições incrustadas no v. Acórdão e teve seu seguimento rejeitado pelos Desembargadores.

7. Após a rejeição dos Embargos de Declaração, as Executadas irresignadas, interpuseram o Recurso Especial para levar a Corte Superior de Justiça infringência a Leis Federais para a reforma da sentença e acórdão atacados.

8. No entanto, o Exequente, distribuiu o presente Cumprimento de Sentença Provisório pleiteando o pagamento de R\$ 109.792,23 (cento e nove mil, setecentos e noventa e dois reais e vinte e três centavos) **o que acarreta nítido excesso de execução, conforme restará a seguir demonstrado.**

III. PRELIMINARES

III.1 – DA NECESSIDADE DE EFEITO SUSPENSIVO

9. A concessão do efeito suspensivo se justifica diante da possibilidade de prejuízos irremediáveis pela não suspensão da r. decisão, visto que sua não concessão as Executadas poderão causar grandes prejuízos.

10. O elevado valor da condenação, por si, já demonstra o dano irreparável, no caso de prosseguimento do feito com o cumprimento da sentença.

11. **Some-se a isto, o fato de que as Executadas realizam o depósito dos valores que entendem como devidos, o que demonstra que a concessão de efeito suspensivo não trará prejuízos a Exequente.**

12. Ademais, como será demonstrado, os cálculos da Exequente possuem imperícias na sua realização, bem como, estes poderão aguardar o julgamento da presente impugnação, já que **não sofrerá quaisquer prejuízos em sendo deferido o pedido de suspensão do feito até o julgamento em definitivo.**

13. Portanto, a suspensão do processo é medida que se impõe, uma vez que as Executadas não têm garantia que o prosseguimento da execução com atos de constritivos, lhe será reembolsado valores indevidos.

14. Frisa-se novamente, a suspensão não gera nenhum prejuízo a Exequente, haja vista que os valores executados no presente cumprimento de sentença, encontram-se garantidos a este juízo.

IV. DO EXCESSO DE EXECUÇÃO

22. Inicialmente, verifica-se que a Exequente calculou a condenação utilizando bases diversas das determinadas nas decisões, de modo que o cálculo da condenação está incorreto, uma vez que **o valor apresentado não reflete o valor da condenação.**

23. Isso porque, o valor calculado pela parte Exequente não reflete o teor da r. sentença e acórdão, corrigindo os valores de maneira não condizente com a condenação.

24. A r. sentença condenou as Executas a indenizar a parte Autora, ora Exequente, em multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês, a partir de 01/07/2016 até a efetiva entrega do imóvel, valor a ser acrescido de correção monetária pela tabela prática do TJSP, a contar do efetivo desembolso, bem como de juros de mora contados da data da citação, estes últimos calculados à taxa de 1% ao mês (art.406 do CC c/c 161, § 1º do CTN), bem como condenou ao pagamento dos honorários advocatícios na monta de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, que após foi majorado em sede de apelação para 12% (doze por cento) do valor da condenação.

25. Pois bem, am análise aos cálculos juntados pela parte Exequente os valores do contrato fora atualizados para se chegar ao valor dos lucros cessantes mensais desde 01.07.2016, **e no mesmo cálculo a parte autora atualiza até o mês de dezembro de 2020, razão pela qual majora o valor, sendo dessa forma inconsistente, pois o valor deve ser atualizado até o ajuizamento da presente demanda, vejamos:**

MENNA/BARRETO

Eduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

38	1/8/2019	1.355,95	1.409,65	0,00	193,26	0,00	1.602,91
39	1/9/2019	1.355,95	1.407,96	0,00	178,68	0,00	1.586,64
40	1/10/2019	1.355,95	1.408,67	0,00	169,50	0,00	1.578,17
41	1/11/2019	1.355,95	1.408,11	0,00	155,08	0,00	1.563,19
42	1/12/2019	1.355,95	1.400,54	0,00	140,44	0,00	1.540,98
43	1/1/2020	1.355,95	1.383,66	0,00	120,09	0,00	1.503,75
44	1/2/2020	1.355,95	1.381,04	0,00	105,79	0,00	1.486,83
45	1/3/2020	1.355,95	1.378,69	0,00	92,47	0,00	1.471,16
46	1/4/2020	1.355,95	1.376,22	0,00	78,27	0,00	1.454,49
47	1/5/2020	1.355,95	1.379,39	0,00	64,85	0,00	1.444,24
48	1/6/2020	1.355,95	1.382,85	0,00	50,92	0,00	1.433,77
49	1/7/2020	1.355,95	1.378,71	0,00	37,17	0,00	1.415,88
50	1/8/2020	1.355,95	1.372,67	0,00	23,02	0,00	1.395,69
51	1/9/2020	1.355,95	1.367,75	0,00	8,99	0,00	1.376,74
52	1/10/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 53	1/11/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 54	1/12/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
						Sub-Total	R\$ 98.028,78
						Honorários advocatícios (12,00%) (+)	R\$ 11.763,45
						Sub-Total	R\$ 11.763,45
						TOTAL GERAL	R\$ 109.792,23

(*) Data informada é maior que a data da correção.

26. Desta forma, não merece prosperar o cálculo da parte Exequente com a clara intenção de se obter vantagem indevida.

27. Dos cálculos se extrai que os juros moratórios também não condizem com a condenação que consignou que os juros moratórios deveriam ser auferidos da data da citação, ocorre que a juntada de AR ocorreu posterior a apresentação da Contestação, dessa forma, se vale a data da contestação em 05/11/2018, e atualização até o início do cumprimento de sentença, o que não foi cumprido pela parte Exequente que atualizou até dezembro de 2020, o que mais uma vez configura intenção de se obter vantagem indevida e enriquecimento ilícito.

28. É absolutamente vedado pelo ordenamento jurídico e jurisprudências pátria que o Exequente se aproveite de sua própria torpeza, o que, no presente caso, se observa mediante a incorreta correção monetária, aplicação de juros, restando totalmente equivocado os cálculos apresentados pelos Exequentes.

29. Assim, nos termos da planilha apresentada pelas Executadas nesta oportunidade, devem ser considerados estes valores como corretos.

30. Nota-se que isso representa uma diferença considerável no valor que a Executada teria que desembolsar indevidamente, majorando ainda mais a condenação desta.

31. Feitos os devidos esclarecimentos, resta claro que o **Exequente pleiteia a indenização de valor além do devido, buscando vantagem**

econômica em todos os pontos apresentados, ao arrepio do quanto previsto no art. 884 do Código Civil¹.

32. Assim, a Planilha de Cálculos elaborada pela Exequirente apresenta valores excessivamente superiores ao montante efetivamente devido pelas Executadas, em razão da incorreta aplicação da correção monetária e honorários, calculados de forma incondizente com o determinado no r. sentença e acórdão, razão pela qual a presente Impugnação merece ser acolhida, reconhecendo o excesso de execução nos cálculos apresentados pelo Exequirente.

VI. VALORES DEVIDOS PELAS EXECUTADAS

33. Tendo em vista que a Planilha de Cálculos apresentada pelo Exequirente não corresponde aos termos das decisões, vêm a Executada, com fulcro no art. 525, §4^o, do Código de Processo Civil, apresentar a Planilha de Cálculos anexa (**Doc. 01**), elaborada em conformidade com o que foi determinado por esse r. Juízo. Vejamos:

SUBTOTAL	R\$	93.152,14
HONORÁRIOS	R\$	11.178,26
TOTAL	R\$	104.330,40

34. Destaque, Excelência, que o montante efetivamente devido pela Executada, perfaz um total de R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos) relativo ao valor da condenação, com base na r. sentença e decisões.

¹ Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

² Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no [art. 523](#) sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

§ 4º Quando o executado alegar que o exequirente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à resultante da sentença, cumprirá-lhe a declarar de imediato o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo.

MENNA/BARRETO

Eduardo Menna Barreto
Sociedade de Advogados

35. Desta forma, tendo a Exequente pleiteado o pagamento de R\$ 109.792,23 (cento e nove mil, setecentos e noventa e dois reais, e vinte e três centavos) e as Executadas apresentado o valor incontroverso de **R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos)** resta nítido o **excesso à Execução no valor de R\$ 5.461,83 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais, e oitenta e três centavos)**.

V - CONCLUSÃO E PEDIDOS

36. Diante do exposto, seja **ACOLHIDA** a Impugnação, a fim de afastar o excesso de execução no valor de **R\$ 5.461,83 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais, e oitenta e três centavos)**, admitindo-se como devido na data mencionada nos cálculos dos Exequentes apenas o montante de **R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos, condenando o Exequente ao pagamento de honorários advocatícios sobre o valor excedido, nos moldes do artigo 85, § 8º, do CPC)**.

Termos em que,
Pedem deferimento.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

CATHARINA CARVALHO
OAB/SP 404.970

IAGO COUTO NERY
OAB/SP 274.076

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Liquidação de Sentença

Data de atualização dos valores: outubro/2020

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 05/11/2018

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 12,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		01/07/2016	1.355,95	1.547,85	0,00	356,01	0,00	1.903,86
2		01/08/2016	1.355,95	1.538,01	0,00	353,74	0,00	1.891,75
3		01/09/2016	1.355,95	1.533,25	0,00	352,65	0,00	1.885,90
4		01/10/2016	1.355,95	1.532,03	0,00	352,37	0,00	1.884,40
5		01/11/2016	1.355,95	1.529,43	0,00	351,77	0,00	1.881,20
6		01/12/2016	1.355,95	1.528,36	0,00	351,52	0,00	1.879,88
7		01/01/2017	1.355,95	1.526,22	0,00	351,03	0,00	1.877,25
8		01/02/2017	1.355,95	1.519,84	0,00	349,56	0,00	1.869,40
9		01/03/2017	1.355,95	1.516,20	0,00	348,73	0,00	1.864,93
10		01/04/2017	1.355,95	1.511,36	0,00	347,61	0,00	1.858,97
11		01/05/2017	1.355,95	1.510,16	0,00	347,34	0,00	1.857,50
12		01/06/2017	1.355,95	1.504,74	0,00	346,09	0,00	1.850,83
13		01/07/2017	1.355,95	1.509,27	0,00	347,13	0,00	1.856,40
14		01/08/2017	1.355,95	1.506,70	0,00	346,54	0,00	1.853,24
15		01/09/2017	1.355,95	1.507,16	0,00	346,65	0,00	1.853,81
16		01/10/2017	1.355,95	1.507,46	0,00	346,72	0,00	1.854,18
17		01/11/2017	1.355,95	1.501,90	0,00	345,44	0,00	1.847,34
18		01/12/2017	1.355,95	1.499,20	0,00	344,82	0,00	1.844,02
19		01/01/2018	1.355,95	1.495,32	0,00	343,92	0,00	1.839,24
20		01/02/2018	1.355,95	1.491,88	0,00	343,13	0,00	1.835,01
21		01/03/2018	1.355,95	1.489,20	0,00	342,52	0,00	1.831,72
22		01/04/2018	1.355,95	1.488,16	0,00	342,28	0,00	1.830,44
23		01/05/2018	1.355,95	1.485,04	0,00	341,56	0,00	1.826,60
24		01/06/2018	1.355,95	1.478,68	0,00	340,10	0,00	1.818,78
25		01/07/2018	1.355,95	1.457,84	0,00	335,30	0,00	1.793,14
26		01/08/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	334,47	0,00	1.788,67
27		01/09/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	334,47	0,00	1.788,67
28		01/10/2018	1.355,95	1.449,85	0,00	333,47	0,00	1.783,32
29		01/11/2018	1.355,95	1.444,08	0,00	332,14	0,00	1.776,22
30		01/12/2018	1.355,95	1.447,70	0,00	332,97	0,00	1.780,67
31		01/01/2019	1.355,95	1.445,67	0,00	332,50	0,00	1.778,17
32		01/02/2019	1.355,95	1.440,49	0,00	331,31	0,00	1.771,80
33		01/03/2019	1.355,95	1.432,75	0,00	329,53	0,00	1.762,28
34		01/04/2019	1.355,95	1.421,80	0,00	327,01	0,00	1.748,81
35		01/05/2019	1.355,95	1.413,32	0,00	325,06	0,00	1.738,38
36		01/06/2019	1.355,95	1.411,20	0,00	324,58	0,00	1.735,78
37		01/07/2019	1.355,95	1.411,06	0,00	324,54	0,00	1.735,60
38		01/08/2019	1.355,95	1.409,65	0,00	324,22	0,00	1.733,87
39		01/09/2019	1.355,95	1.407,96	0,00	323,83	0,00	1.731,79
40		01/10/2019	1.355,95	1.408,67	0,00	323,99	0,00	1.732,66
41		01/11/2019	1.355,95	1.408,11	0,00	323,87	0,00	1.731,98
42		01/12/2019	1.355,95	1.400,54	0,00	322,12	0,00	1.722,66
43		01/01/2020	1.355,95	1.383,66	0,00	318,24	0,00	1.701,90
44		01/02/2020	1.355,95	1.381,04	0,00	317,64	0,00	1.698,68
45		01/03/2020	1.355,95	1.378,69	0,00	317,10	0,00	1.695,79
46		01/04/2020	1.355,95	1.376,22	0,00	316,53	0,00	1.692,75
47		01/05/2020	1.355,95	1.379,39	0,00	317,26	0,00	1.696,65
48		01/06/2020	1.355,95	1.382,85	0,00	318,06	0,00	1.700,91
49		01/07/2020	1.355,95	1.378,71	0,00	317,10	0,00	1.695,81
50		01/08/2020	1.355,95	1.372,67	0,00	315,71	0,00	1.688,38
51		01/09/2020	1.355,95	1.367,75	0,00	314,58	0,00	1.682,33
52		01/10/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	311,87	0,00	1.667,82
				Sub-Total				R\$ 93.152,14
				Honorários advocatícios (12,00%)	(+)			R\$ 11.178,26
				Sub-Total				R\$ 11.178,26
				TOTAL GERAL				R\$ 104.330,40



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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se a parte contrária acerca da impugnação apresentada, no prazo 15 dias .

Após, os autos serão encaminhados à conclusão.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 24 de junho de 2021. Eu, GRAZIELA MATIAS NUNES DIEGUES, Escrevente Técnico Judiciário.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA PARNAIBA/SP

**Cumprimento Provisório de Sentença
(0003556-77.2020.8.26.0529)**

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, em fase de cumprimento de sentença, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado apresentar **MANIFESTAÇÃO A IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, apresentada pelas executadas às fls. 125/132 e requerer ao final a homologação aos cálculos apresentados pelos exequendos.



Na impugnação, sustenta-se que a correção dos valores é incorreta, indicou no corpo da impugnação o valor excessivo de R\$ 5.461,83 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais, e oitenta e três centavos), e, ademais, como sendo correta a quantia de R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos, esse último aduz como incontroverso.

No entanto, manifestamente incorretos os **cálculos** apresentados pela executada os quais não atendem aos critérios estabelecidos na r. sentença e no venerando acordo.

No entanto, há que se atentar que haverá outros valores a partir desta planilha a serem ressarcidos a cada mês que se passar visto que não houve entrega efetiva do imóvel.

Sendo assim, não há que se falar em excesso a execução posto que o cumprimento prosseguira com relação aos valores remanescente até a entrega efetiva do empreendimento conforme requerido as “**fls., 04 item 3**”, não impugnada pelo executado.

Afora isso, ressalva o exequente haver jurisprudência do Colendo STJ permitindo que a garantia do juízo seja realizada com base na chamada “**contra memória de cálculo**” apresentada pelo devedor Impugnante, para propiciar o conhecimento da sua impugnação, senão veja-se:

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - IMPUGNAÇÃO SEM PRÉVIO DEPÓSITO DO MONTANTE DA EXECUÇÃO - INADMISSIBILIDADE - "MEMÓRIA DE CÁLCULO" TOTAL DO CREDOR E "CONTRA-MEMÓRIA DE CÁLCULO" PARCIAL DO DEVEDOR - EXIGIBILIDADE - PENHORA "ON LINE" DE VALOR INTEGRAL - VALIDADE - MULTA "ASTREINTE" - VALOR PLEITEADO POR CREDOR, IMPUGNADO PELO DEVEDOR SEM DEPÓSITO DE PARTE QUE ENTENDE DEVIDA - VALIDADE DO VALOR TOTAL PLEITEADO - PRECLUSÃO - EXTENSÃO DA "ASTREINTE" - MATÉRIAS FÁTICAS DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE 1º GRAU.



Nesse compasso, infere-se, seguramente, que, na hipótese, autoriza-se o cumprimento integral da decisão exequenda.

Até mesmo, como visto, a entrega de dinheiro ao exequente.

Por isso, também, é a diretriz do **art. 519, do novo CPC**

Defendendo essa enseada, **Cassio Scarpinella Bueno** é enfático, *ad litteram*:

Regime do cumprimento provisório. Não há diferença ontológica entre o cumprimento provisório e o cumprimento definitivo. Nem no CPC/1973 e nem no CPC/2015. Quem o diz é o caput do art. 520 e que encontra eco seguro no art. 527, que determina a aplicação, ao cumprimento provisório da sentença, das regras relativas ao cumprimento definitivo.

As diferenças existentes estão na qualidade dos atos executivos (que não são provisórios), mas em outros dois fatores: (i) na responsabilidade (objetiva) do exequente pelos danos que sua iniciativa puder causar no caso de provimento do recurso interposto pela parte contrária, na exata proporção em que seja modificado o título executivo que fundamenta a prática de atos executivos (incs. I a III do art. 520) e (ii) na circunstância de satisfação do exequente depender, como regra, da prestação de caução... [...]

Desse modo, nos moldes do que reza o **art. 525, § 8º c/c art. 526, § 1º, um e outro do NCPC**, a execução prosseguirá, porém apenas com o debate da soma vista, pela defesa, como excessiva.

Ex positis, o exequente, na espécie, pede, ressaltando que irá prosseguir com a execução de todas cominações do débito (novo **CPC, art. 1000, parágrafo único**), que:



i) O levantamento de toda quantia depositada, porquanto se trata de execução provisória, com os mesmos efeitos de definitiva (novo CPC, art. 520, inc. IV)

ii) Subsidiariamente (novo CPC, art. 326), seja determinado o levantamento do valor correspondente à parte incontroversa (novo CPC, art. 526, § 1º), qual seja, o valor de R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos).

iii) A rejeição liminar da impugnação ao cumprimento de sentença ante ausência de prévio depósito do valor constante de "contramemória de cálculo" como próprio afirma em sua impugnação, necessário o depósito do valor de R\$ 104.330,40 (cento e quatro mil, trezentos e trinta reais, e quarenta centavos), que o devedor entende devido, incidindo, nesta última hipótese, a multa e honorários de 10%, sobre a diferença, no caso de prevalecer o valor total;

iv). Declarar que o incidente prosseguira sem prejuízo dos meses que vencerem até a entrega da posse efetiva do bem com o respectivo TVO FINAL;

v) Seja o **Impugnante** incide nos incisos II, IV, V e VI do artigo 80 do NOVO Código de Processo Civil, razão pela qual deverá ser condenada como litigante de má-fé posto que assevera falsamente que o valor incontroverso está depositado nos autos;

vi) Seja homologado os cálculos apresentado pelo exequente;

vi). Seja os autos remetidos a contadoria judicial para esclarecimento técnicos hábeis necessários ao desfecho do efetivo cumprimento e assim dirimir acerca do decote nos cálculos apresentados pelas partes.



SFL
Advocacia

Pede Deferimento
como Medida de Justiça!!!!.
Santana de Parnaíba, 25 de Junho de 2021

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188218

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0616/2021, foi disponibilizado na página 825-832 do Diário de Justiça Eletrônico em 28/06/2021. Considera-se a data de publicação em 29/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária acerca da impugnação apresentada, no prazo 15 dias . Após, os autos serão encaminhados à conclusão."

Santana de Parnaíba, 29 de junho de 2021.

Cristina Ferraz Leite
Supervisor de Serviço



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

Telefone: 11 4322-9839 - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Calheiros do Nascimento**

Vistos.

As executadas apresentaram impugnação dizendo que há excesso de execução porque a exequente atualizou o valor do contrato até dezembro de 2020, quando deveria tê-lo feito somente até o ajuizamento da ação. Nestes termos, elas requereram a redução do valor da dívida em R\$ 5.461,83.

Não há razão para que não houvesse atualização do valor do contrato depois do ajuizamento da ação. Tendo as executadas sido condenadas ao pagamento de indenização correspondente a 0,5% do valor do contrato até a efetiva entrega do imóvel, natural que haja atualização mensal até que isso ocorra.

Não localizo nos autos o depósito a que se referiram as executadas.

Diga a exequente o que pretende em termos de prosseguimento no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 19 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0665/2021, foi disponibilizado na página 753-761 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2021. Considera-se a data de publicação em 23/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
26/07/2021 - Santana - Prorrogação

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. As executadas apresentaram impugnação dizendo que há excesso de execução porque a exequente atualizou o valor do contrato até dezembro de 2020, quando deveria tê-lo feito somente até o ajuizamento da ação. Nestes termos, elas requereram a redução do valor da dívida em R\$ 5.461,83. Não há razão para que não houvesse atualização do valor do contrato depois do ajuizamento da ação. Tendo as executadas sido condenadas ao pagamento de indenização correspondente a 0,5% do valor do contrato até a efetiva entrega do imóvel, natural que haja atualização mensal até que isso ocorra. Não localizo nos autos o depósito a que se referiram as executadas. Diga a exequente o que pretende em termos de prosseguimento no prazo de 15 dias. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 22 de julho de 2021.

Cristina Ferraz Leite
Supervisor de Serviço



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA
PARNAIBA/SP:**

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

**S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS
LTDA** devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe,
vem, por seu procurador infra-assinado, à presença de Vossa
Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls, requerer em termos
de prosseguimento o que segue:



SFL
Advocacia

Preliminarmente, o exequente apresenta a memória de cálculo atualizada do crédito **sem prejuízo das perdas e danos ocorridos nos meses que vencerem desde o último cálculos apresentados as fls. 05 posto que não há notícia de TVO FINAL.**

Ex positis, e na forma dos arts. 520 e seguintes do Código de Processo Civil, requer-se 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\$ 136.846,94 (Cento e Trinta e Seis Reais e Oitocentos e Quarenta e Seis Reais e Noventa e Quatro Centavos), no prazo de quinze dias, conforme artigo 523 do Novo Código de Processo Civil;

Não havendo o pagamento voluntário no prazo de quinze dias, postula-se desde logo 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, que seja realizada a penhora *on-line* do valor exequendo, nos termos dos artigos 835, I, e 854 do Novo Código de Processo Civil

Nesses termos, pede deferimento.
Santana de Parnaíba 22 de Julho de 2021

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

S&L BUTUEM ASSESSORIA X NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A

Data de atualização dos valores: junho/2021

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios legais

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 12,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 0,00%	TOTAL
1	atualizacao planilha fls 05	20/11/2020	98.028,78	103.749,97	0,00	7.231,23	0,00	110.981,20
2	0,5% perdas e danos 01/2021	01/01/2021	1.355,95	1.401,12	0,00	69,56	0,00	1.470,68
3	0,5% perdas e danos 02/2021	01/02/2021	1.355,95	1.397,35	0,00	55,13	0,00	1.452,48
4	0,5% perdas e danos 03/2021	01/03/2021	1.355,95	1.385,99	0,00	41,92	0,00	1.427,91
5	0,5% perdas e danos 04/2021	01/04/2021	1.355,95	1.374,17	0,00	27,56	0,00	1.401,73
6	0,5% perdas e danos 05/2021	01/05/2021	1.355,95	1.368,97	0,00	13,95	0,00	1.382,92
7	0,5% perdas e danos 06/2021	01/06/2021	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 8	0,5% perdas e danos 07/2021	01/07/2021	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 9	0,5% perdas e danos 08/2021	01/08/2021	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
			Sub-Total				R\$ 122.184,77	
			Honorários advocatícios (12,00%)	(+)			R\$ 14.662,17	
			Sub-Total				R\$ 14.662,17	
			TOTAL GERAL				R\$ 136.846,94	

(*) Data informada é maior que a data da correção.

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEOCIOS LTDA X CIPASA DESENVOLVIMENTO

Data de atualização dos valores: outubro/2020

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios legais

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 12,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 0,00%	TOTAL
1	PERDAS E DANOS 05% SOBRE O VALOR CONTRATO ATUALIZA	1/7/2016	1.355,95	1.547,85	0,00	785,21	0,00	2.333,06
2		1/8/2016	1.355,95	1.538,01	0,00	764,54	0,00	2.302,55
3		1/9/2016	1.355,95	1.533,25	0,00	746,55	0,00	2.279,80
4		1/10/2016	1.355,95	1.532,03	0,00	735,88	0,00	2.267,91
5		1/11/2016	1.355,95	1.529,43	0,00	719,04	0,00	2.248,47
6		1/12/2016	1.355,95	1.528,36	0,00	703,46	0,00	2.231,82
7		1/1/2017	1.355,95	1.526,22	0,00	681,91	0,00	2.208,13
8		1/2/2017	1.355,95	1.519,84	0,00	663,57	0,00	2.183,41
9		1/3/2017	1.355,95	1.516,20	0,00	648,02	0,00	2.164,22
10		1/4/2017	1.355,95	1.511,36	0,00	630,55	0,00	2.141,91
11		1/5/2017	1.355,95	1.510,16	0,00	615,15	0,00	2.125,31
12		1/6/2017	1.355,95	1.504,74	0,00	597,61	0,00	2.102,35
13		1/7/2017	1.355,95	1.509,27	0,00	584,52	0,00	2.093,79
14		1/8/2017	1.355,95	1.506,70	0,00	568,17	0,00	2.074,87
15		1/9/2017	1.355,95	1.507,16	0,00	552,98	0,00	2.060,14
16		1/10/2017	1.355,95	1.507,46	0,00	543,18	0,00	2.050,64
17		1/11/2017	1.355,95	1.501,90	0,00	525,87	0,00	2.027,77
18		1/12/2017	1.355,95	1.499,20	0,00	510,14	0,00	2.009,34
19		1/1/2018	1.355,95	1.495,32	0,00	488,66	0,00	1.983,98
20		1/2/2018	1.355,95	1.491,88	0,00	472,33	0,00	1.964,21
21		1/3/2018	1.355,95	1.489,20	0,00	457,78	0,00	1.946,98
22		1/4/2018	1.355,95	1.488,16	0,00	442,29	0,00	1.930,45
23		1/5/2018	1.355,95	1.485,04	0,00	426,72	0,00	1.911,76
24		1/6/2018	1.355,95	1.478,68	0,00	409,82	0,00	1.888,50
25		1/7/2018	1.355,95	1.457,84	0,00	389,66	0,00	1.847,50
26		1/8/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	373,87	0,00	1.828,07
27		1/9/2018	1.355,95	1.454,20	0,00	359,05	0,00	1.813,25
28		1/10/2018	1.355,95	1.449,85	0,00	348,44	0,00	1.798,29
29		1/11/2018	1.355,95	1.444,08	0,00	332,34	0,00	1.776,42
30		1/12/2018	1.355,95	1.447,70	0,00	318,89	0,00	1.766,59
31		1/1/2019	1.355,95	1.445,67	0,00	298,96	0,00	1.744,63
32		1/2/2019	1.355,95	1.440,49	0,00	283,20	0,00	1.723,69
33		1/3/2019	1.355,95	1.432,75	0,00	268,49	0,00	1.701,24
34		1/4/2019	1.355,95	1.421,80	0,00	251,95	0,00	1.673,75
35		1/5/2019	1.355,95	1.413,32	0,00	236,51	0,00	1.649,83
36		1/6/2019	1.355,95	1.411,20	0,00	221,77	0,00	1.632,97
37		1/7/2019	1.355,95	1.411,06	0,00	207,83	0,00	1.618,89
38		1/8/2019	1.355,95	1.409,65	0,00	193,26	0,00	1.602,91
39		1/9/2019	1.355,95	1.407,96	0,00	178,68	0,00	1.586,64
40		1/10/2019	1.355,95	1.408,67	0,00	169,50	0,00	1.578,17
41		1/11/2019	1.355,95	1.408,11	0,00	155,08	0,00	1.563,19
42		1/12/2019	1.355,95	1.400,54	0,00	140,44	0,00	1.540,98
43		1/1/2020	1.355,95	1.383,66	0,00	120,09	0,00	1.503,75
44		1/2/2020	1.355,95	1.381,04	0,00	105,79	0,00	1.486,83
45		1/3/2020	1.355,95	1.378,69	0,00	92,47	0,00	1.471,16
46		1/4/2020	1.355,95	1.376,22	0,00	78,27	0,00	1.454,49
47		1/5/2020	1.355,95	1.379,39	0,00	64,85	0,00	1.444,24
48		1/6/2020	1.355,95	1.382,85	0,00	50,92	0,00	1.433,77
49		1/7/2020	1.355,95	1.378,71	0,00	37,17	0,00	1.415,88
50		1/8/2020	1.355,95	1.372,67	0,00	23,02	0,00	1.395,69
51		1/9/2020	1.355,95	1.367,75	0,00	8,99	0,00	1.376,74
52		1/10/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 53		1/11/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95
* 54		1/12/2020	1.355,95	1.355,95	0,00	0,00	0,00	1.355,95

Sub-Total
Honorários advocatícios (12,00%) (+)
Sub-Total

R\$ 98.028,78
R\$ 11.763,45
R\$ 11.763,45

TOTAL GERAL

R\$ 109.792,23

(*) Data informada é maior que a data da correção.



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA
PARNAIBA/SP:**

Processo nº 000628-22.2021.8.26.0529

RENAN MAGALHAES MARCATTO devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, por seu procurador infra-assinado, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls, requerer a juntada das custas de pesquisa em anexo.

**Nesses termos, pede deferimento.
Santana de Parnaíba 22 de Julho de 2021**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

Nome	RG	CPF	CNPJ
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA E OUTROS		199.868.518-74	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00035567720208260529	1 SANTANA DE PARNAIBA		
Endereço			Código
			434-1
Histórico			Valor
BACEN JUD NOVA ALDEIA E CIPASA			32,00
			Total
			32,00

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 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868400000008 320051174000 143410001996 868518747093



Corte aqui.

Nome	RG	CPF	CNPJ
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA E OUTROS		199.868.518-74	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00035567720208260529	1 SANTANA DE PARNAIBA		
Endereço			Código
			434-1
Histórico			Valor
BACEN JUD NOVA ALDEIA E CIPASA			32,00
			Total
			32,00

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 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868400000008 320051174000 143410001996 868518747093



Corte aqui.

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL - 11.03.06 0022

SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL - 11.03.06 0022

CLIENTE: SANDRO FERREIRA LIMA 176-7

AGENCIA: 1008-1 CONTA: 32005117400-0

Convenio TJSJ - CUSTAS FEDTJ 86851874407-8

Codigo de Barras 14341000199-6

Data do pagamento 22/07/2021

Valor Total 32,00

DOCUMENTO: 072202 0.AZF.86D.125.943.C9B

AUTENTICACAO SISBB:

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

CPF	CNPJ
199.868.518-74	
CEP	
PARNAIBA	
Código	
434-1	
Valor	
32,00	
Total	
32,00	

peça pouco legível.
 código de barras.

143410001996 868518747093





SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP

S&L BUTUEM ASSESSORA LTDA já qualificada nos autos da ação em epígrafe em fase de cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a pesquisa BACEN JUD e para tanto reporta-se as custas juntada às fls 148 .

Outrossim, requer seja deferido liminarmente a expedição da Certidão comprobatória do ajuizamento da presente execução para fins de AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

Trata-se de faculdade prevista no artigo 828 do NCPC, para fins de averbação no registro de imóveis , registro de veículos ou de outros bens, para impedir a alienação de quaisquer bens sujeitos à penhora, arresto ou indisponibilidade

Barueri 31 de Julho de 2021

SANDRO F. LIMA
OAB/SP 188218



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

DECISÃO

Processo nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Defiro a expedição de certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto, nos termos do Artigo 828 do CPC, devendo a parte interessada providenciar o seu protocolo.

Tendo em vista o decurso do prazo pra pagamento, defiro os requerimentos de penhora, **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.**

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, 01 de outubro de 2021.

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

**EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL
DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO**

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificado nos autos da ação em fase de cumprimento de sentença que lhe promove **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência requerer a penhora do imóvel abaixo:

Inobstante a penhora do valor pelo SISBAJUD é certa que as executadas irão frustrar as medidas expropriatórias para furtar-se do adimplemento de suas obrigações

Posto assim a questão, requer seja adotado as medidas expropriatórias a seguir, antes de qualquer intimação pela imprensa oficial ou de qualquer outra medida, com o escopo de evitar que os executados tomem, antecipadamente, ciência do ato e frustrem as medidas:

a) Penhora do imóvel 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 **matricula 171.838 lote 03 quadra 04 (certidão de matricula em anexo)**

b). Para cumprimento da medida a exequente apresenta o e-mail de seu patrono e do exequente para o envio do boleto ARISP online a saber: sandroflima@aasp.org.br

Cumpra esclarecer ainda a Vossa Excelência e a zelosa serventia que o termo de penhora está sendo realizado desta forma em razão do que dispõe o provimento CG 37/2013 da Corregedoria Geral de Justiça que modificou o capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça, para introduzir a Seção XI da Subseção V dos itens 347 a 350:

“as comunicações dos juízes deste tribunal de justiça incidirem exclusivamente através de referido sistema eletrônico, vedada a expedição de certidões, ofícios ou mandado de papel.

**PEDE DEFERIMENTO
COMO MEDIDA DE JUSTIÇA!!!!!!
São Paulo 02 DEFEVEREIRO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



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

BUSCA VERBAL

PROTOCOLO n° 449.731 de 07/01/2022

Após buscas realizadas no Livro 04 de Indicador Real, deste Registro de Imóveis, verificamos constar em relação ao imóvel identificado no pedido como LOTE 03, DA QUADRA 04, (residencial), DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, da Circunscrição Imobiliária da Comarca de Barueri, SP, a MATRÍCULA n° 171.838, em que figuram como proprietária e/ou detentora de direitos reais: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Emolumentos:

Ao Oficial.....	R\$ 3,80.-
Ao Estado.....	R\$ 1,08.-
À Sec. Faz.....	R\$ 0,74.-
Ao Reg. Civil.....	R\$ 0,20.-
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 0,26.-
Ao Min. Público.....	R\$ 0,18.-
Ao Município.....	R\$ 0,08.-
Total.....	R\$ 6,34.-

Verbas dos emolumentos recolhidas através da Guia n°010/2022.

*** A presente informação não vale como certidão.**

* EMOLUMENTOS DEVIDOS RECOLHIDOS CONFORME RECIBO ANEXO, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA RELATÓRIO.



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

1205763D3052756C085836220

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: 20210007963703
Data/hora de protocolamento: 15/12/2021 14:58
Número do processo: 0003556-77.2020.8.26.0529
Juiz solicitante do bloqueio: NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: S I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios LTDA
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: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	57447 - ÁGORA CTVM S.A. /
Valor a Bloquear	05643 - BCO PINE /
R\$ 136.846,94 (cento e trinta e seis mil e oitocentos e quarenta e seis reais e noventa e quatro centavos)	05611 - BCO PAULISTA /
Bloquear Conta-Salário? Não	05653 - BANCO VOITER S.A. (EX-INDUSVAL) /
	05237 - BCO BRADESCO /
	07341 - ITAÚ UNIBANCO S.A. /
	05213 - BCO ARBI /
	05505 - BCO CREDIT SUISSE /
	05746 - BCO MODAL /
	31107 - BCO BBM /
	41697 - BPP IP S.A. /

Réu/Executado

08405960000143: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas

05237 - BCO BRADESCO
/

Valor a Bloquear

R\$ 136.846,94 (cento e trinta e seis mil e oitocentos e quarenta e seis
reais e noventa e quatro centavos)

Bloquear Conta-Salário? Não

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:	20210007963703
Data/hora de protocolamento:	15/12/2021 14:58
Número do processo:	0003556-77.2020.8.26.0529
Juiz solicitante do bloqueio:	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS
Tipo/natureza da ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:	
Nome do autor/exequente da ação:	S I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios LTDA
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: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO 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
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(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.	-	16 DEZ 2021 04:05

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
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 18:21

BCO PAULISTA

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 17:30

BCO BBM

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 19:19

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	15 DEZ 2021 20:20

BCO CREDIT SUISSE

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(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	-	15 DEZ 2021 20:06

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
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 19:12

ÁGORA CTVM S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 00:32

BCO ARBI

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 17:31

BANCO VOITER S.A. (EX-INDUSVAL)

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 01:19

Respostas**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	16 DEZ 2021 20:43

Réu/Executado

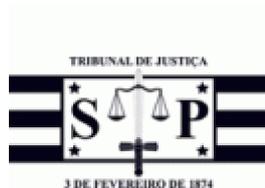
08405960000143: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

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
15 DEZ 2021 14:58	Bloqueio de Valores	NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS protocolado por (ELISANGELA SOUZA UNO)	R\$ 136.846,94	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	15 DEZ 2021 20:21



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 às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 0003556-77.2020.8.26.0529
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda
 Requerido: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência ao exequente quanto ao resultado negativo da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud (fls. 158/161).

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 16 de fevereiro de 2022. Eu, Elisangela Souza Uno, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0125/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Ciência ao exequente quanto ao resultado negativo da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud (fls. 158/161)."

Santana de Parnaíba, 16 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0125/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. Defiro a expedição de certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto, nos termos do Artigo 828 do CPC, devendo a parte interessada providenciar o seu protocolo. Tendo em vista o decurso do prazo pra pagamento, defiro os requerimentos de penhora, 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. 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, 16 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0125/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/02/2022. Considera-se a data de publicação em 18/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a expedição de certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto, nos termos do Artigo 828 do CPC, devendo a parte interessada providenciar o seu protocolo. Tendo em vista o decurso do prazo pra pagamento, defiro os requerimentos de penhora, 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. 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, 17 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0125/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/02/2022. Considera-se a data de publicação em 18/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Ciência ao exequente quanto ao resultado negativo da ordem judicial de bloqueio de valores, via sistema Sisbajud (fls. 158/161)."

Santana de Parnaíba, 17 de fevereiro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificado nos autos da ação que promove NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A por meio de seu advogado e procurador que esta subscreve in fine, comparece respeitosamente à presença de V. Exa., em termos de prosseguimento reiterar o pedido de fls 151/153 requerer seja adotado as medidas expropriatórias a seguir, antes de qualquer intimação pela imprensa oficial ou de qualquer outra medida, com o escopo de evitar que os executados tomem, antecipadamente, ciência do ato e frustrem as medidas abaixo:

- a) Penhora do imóvel 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 matrícula 171.838 lote 03 quadra 04
- b) Para cumprimento da medida a exequente apresenta o e-mail de seu patrono e do exequente para o envio do boleto ARISP online a saber: sandroflima@aasp.org.br
- c) Resta prejudicado a prenotacao de qualquer certidão premonitória em papel que venha ser emitida em razão das normas da corregedoria

Cumprе esclarecer ainda a Vossa Excelência e a zelosa serventia que o termo de penhora está sendo realizado desta forma em razão do que dispõe o provimento CG 37/2013 da Corregedoria Geral de Justiça que modificou o capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça, para introduzir a Seção XI da Subseção V dos itens 347 a 350

“as comunicações dos juizes deste tribunal de justiça incidirem exclusivamente através de referido sistema eletrônico, vedada a expedição de certidões, ofícios ou mandado de papel”

Nestes Termos, Pede Deferimento.

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188218

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA já qualificado nos autos da ação que promove NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A por meio de seu advogado e procurador que esta subscreve in fine, comparece respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. Despacho de fls, manifestar-se e requerer o que segue;

Considerando a tentativa de penhora online via BacenJud, realizada em 16/02/2022, fls. 155/160 visando viabilizar a satisfação do crédito do exequente, porém infrutíferas;

Considerando a implantação do novo sistema SISBAJUD, que possibilita ao judiciário maior efetividade nas ordens de bloqueio via penhora eletrônica, com maior abrangência no atual sistema financeiro e de investimentos;

Considerando que, do antigo resultado do BacenJud constata-se a existência de conta bancária em nome do executado, porém, na época, com saldo ínfimo, podendo tal conta ser utilizada, por este, para recebimentos e imediatos saques:

Requer seja realizada penhora online via SISBAJUD, e se infrutífera, requer realização de reiteradas ordens automáticas de bloqueio (“teimosinha”) a fim de alcançar o valor necessário ao integral cumprimento da execução.

Ainda em termos requer seja deferido a juntada da matrícula atualizada 171838 lote 03 da quadra 04 0. extraída do Cartório de Imóveis de Barueri

Assim sendo seja adotado as medidas expropriatórias a seguir, antes de qualquer intimação pela imprensa oficial ou de qualquer outra medida, com o escopo de evitar que os executados tomem, antecipadamente, ciência do ato e frustrem as medidas abaixo:

- a) **Penhora do imóvel 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 matrícula 171.838 lote 03 da**

quadra 04 juntando se assim a certidão de matrícula atualizada em anexo

- b) Para cumprimento da medida a exequente apresenta o e-mail de seu patrono e do exequente para o envio do boleto ARISP online a saber: sandroflima@aasp.org.br

Cumpre esclarecer ainda a Vossa Excelência e a zelosa serventia que o termo de penhora está sendo realizado desta forma em razão do que dispõe o provimento CG 37/2013 da Corregedoria Geral de Justiça que modificou o capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça, para introduzir a Seção XI da Subseção V dos itens 347 a 350

“as comunicações dos juízes deste tribunal de justiça incidirem exclusivamente através de referido sistema eletrônico, vedada a expedição de certidões, ofícios ou mandado de papel”

Nestes Termos, Pede Deferimento.

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188218

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - São Autorizado
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.838

FICHA
001

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

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 04 (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 linha reta de frente para a Rua "D-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 35,00m confrontando com lote nº 02; do lado direito, mede 35,00m confrontando com o lote nº 04; fundos, segue com azimute de 102°02'31" medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armino dos Santos Neto - Gleba 06 Unificada B - Matrícula 136.816; encerrando a área total de 490,00m2.

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.01/171.838, 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 Savió de Campos Urso
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Av.02/171.838, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original. Assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e publicado no site do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 14:24, sob o número WSPB22700111320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00035556-77.2020.8.26.0529 e código lqpr1805.

MATRÍCULA
171.838

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

José Ricardo Marques Braz

Substituto Designado

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquã, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PEDIDO Nº 0268643 - DATA DO PEDIDO : 17/02/2022

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 16 de fevereiro de 2022, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reproduzida autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171838), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 17 de fevereiro de 2022.
Eu, _____ (Robson Pelegrini Ribeiro), escrevente autorizado, subscrevo.

O Município de Santana de Parnaíba integrou os Registros de Imóveis de São Paulo, nos seguintes períodos: 1º RI de 27.01.1885 a 23.12.1912 / 2º RI de 24.12.1912 a 25.12.1927 - 5º RI de 26.12.1927 a 09.08.1931 - 2º RI de 10.08.1931 a 14.05.1939 - 8º RI de 15.05.1939 a 07.12.1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

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).

Robson Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizado



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

1205763C3171838C16334222N

Ao Oficial.: R\$ 38,17
Ao Estado.: R\$ *10,85
À Sec. Faz.: R\$ *7,43
Ao Reg. Civil R\$ *2,01
Ao Trib. Just R\$ *2,62
Ao Min. Púb. R\$ *1,83
Ao Município R\$ *0,76
Total..... R\$ 63,67
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:33:46 horas do dia 17/02/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 034\2022
Código de controle de certidão : 
Pedido Nº 268643

17183817022022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 14:24, sob o número WSPB22700111320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código lqpr1805



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS já qualificado nos autos da ação em epígrafe, movida contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** também qualificado, vem informar a V. Excelência, , com o objetivo de requerer a **DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA**, com fulcro nos artigos 133 a 137 do Digesto Processual Civil, onde contende em frontispício da empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, pelos fatos e fundamentos jurídicos que a seguir passa a expor:



Nos últimos anos, tornou-se prática espúria e ordinária, no comércio, o encerramento de empresas sem a devida baixa nos órgãos competentes e sem a liquidação de todos os seus haveres, como determina a lei, causando graves e, às vezes, irreparáveis prejuízos a seus Credores.

Com claro intuito dos **SÓCIOS** de se locupletarem ilicitamente com suas atividades, em detrimento dos ditames legais e estatutários.

Com a finalidade de frear a ganância desmedida, nosso Judiciário tem atuado de forma enérgica, ao se posicionar pela declaração da **DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA** de empresas, e **DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA DE SEUS SÓCIOS E ADMINISTRADORES** (artigo 50, do Estatuto Civil).

O artigo 1.102 e seguintes do Estatuto Civil, estabelecem as condições e possibilidades de dissolução legal e regular das sociedades por cotas de responsabilidade limitada e sua liquidação. Dessume-se então das provas constantes dos autos, que a empresa Executada fora utilizada e dissolvida de forma irregular e ilegal, encerrando suas atividades em detrimento às disposições legais supra citadas, inclusive estatutárias, haja vista, que não fora procedida qualquer baixa junto aos órgãos competentes, tampouco, se deu a liquidação de seus haveres e obrigações, como está a demonstrar a presente Execução, além de não deixar quaisquer bens para garantia e liquidação de suas dívidas. O **Código Civil**, amplia e estende a responsabilização daqueles que, sob o manto da personalidade jurídica, praticam atos tendentes a fraudar credores.

Assim, diz o Estatuto Civil:



“Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.” (grifos nossos)

“Art. 1145. Se ao alienante não restarem bens suficientes para solver o seu passivo, a eficácia da alienação do estabelecimento depende do pagamento de todos os credores, ou do consentimento destes, de modo expresso ou tácito, em trinta dias a partir de sua notificação.” (grifos postos)

“Art. 1146. O adquirente do estabelecimento responde pelo pagamento dos débitos anteriores à transferência, desde que regularmente contabilizados, continuando o devedor primitivo solidariamente obrigado pelo prazo de um ano, a partir, quanto aos créditos vencidos, da publicação, e, quanto aos outros, da data do vencimento.” (grifo inovado).

Assim, da análise conjunta dos dispositivos supra, conclui-se que o instituto da desconsideração da personalidade jurídica tem por fundamento os princípios gerais de proibição do abuso de direito, fraude à lei ou prejuízo a terceiro, permitindo que o magistrado, diante de determinadas circunstâncias, desconsidere a personalidade societária, atribuindo condutas e responsabilidades diretamente aos sócios.

Sobre o assunto, ensina Rubens Requião:

“não é a anulação da personalidade jurídica em toda a sua extensão, mas apenas a declaração de sua ineficácia para determinado efeito, em caso concreto, em virtude de o uso legítimo da personalidade ter sido desviado de sua legítima finalidade (abuso do direito) ou



para prejudicar credores ou violar a lei (fraude)". (Curso de Direito Comercial, Ed. Saraiva, 1977, págs. 266 e segs.). (grifo inovado).

Na seara doutrinária, outra não é a lição de Fábio Ulhoa Coelho:

"(...) Por vezes a autonomia patrimonial da sociedade comercial dá margem à realização de fraudes. Para coibi-las, a doutrina criou, a partir de decisões jurisprudenciais, nos EUA, Inglaterra e Alemanha, principalmente, a 'teoria da desconsideração da pessoa jurídica', pela qual se autoriza o Poder Judiciário a ignorar a autonomia patrimonial da pessoa jurídica, sempre que ela tiver sido utilizada como expediente para a realização de fraude. Ignorando a autonomia patrimonial, será possível responsabilizar-se, direta, pessoal e ilimitadamente, o sócio por obrigação que, originariamente, cabia à sociedade. Pressuposto não afastável da despersonalização episódica da pessoa jurídica, no entanto, é a ocorrência da fraude por meio da separação patrimonial. Não é suficiente a simples insolvência do ente coletivo, hipótese em quem não tendo havido fraude na utilização da separação patrimonial, as regras de limitação da responsabilidade dos sócios terão ampla vigência. A desconsideração é instrumento de coibição do mau uso da pessoa jurídica que o pressupõe, portanto. O credor da sociedade que pretende a sua desconsideração deverá fazer prova da fraude perpetrada, caso contrário suportará o dano da insolvência da devedora." (In "Manual de Direito Comercial", editora Saraiva, 8ª edição, 1997, pág. 113/114.) (grifo inovado).

A aplicação da desconsideração da personalidade da sociedade comercial é excepcional e deve ser examinada em cada caso concreto **"como uma solução positiva para coibir os desvios na função de pessoa jurídica."** (SUZY ELIZABETH CAVALCANTE KOURY,



A desconsideração da personalidade jurídica e os grupos de empresas, Forense, pág. 200). (grifos postos)

A teoria da desconsideração da pessoa jurídica **“tem a intenção de permitir ao juiz erguer o véu da pessoa jurídica, para verificar o jogo de interesses que se estabeleceu em seu interior, com o escopo de evitar o abuso e a fraude que poderiam ferir os direitos de terceiros e o fisco”** (Direito Civil, Saraiva, 21ª ed., Parte Geral, vol. 1, SILVIO RODRIGUES, pág. 77). (grifo nosso)

A jurisprudência de nosso Estado acompanha, o entendimento doutrinário acima exposto, confirma a tese já desenvolvida e, fulmina a questão digladiada, solucionando casos semelhantes ao da espécie em exame:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. NÃO LOCALIZAÇÃO DE BENS LIVRES E DESEMBARAÇADOS. PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. INDEFERIDO PELO JUIZ. PROVA DE FRAUDE OU ABUSO DE DIREITO. Desconsideração do princípio da autonomia patrimonial da pessoa jurídica. Recurso provido. (TJ-MS; AG 2001.006900-8; Primeira Turma Cível; Rel. Des. Romero Osme Dias Lopes; Julg. 01/11/2001; DJMS 30/11/2001)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA DE BENS PENHORÁVEIS. TEORIA DA DESCONSIDERAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA. POSSIBILIDADE. AGRAVO PROVIDO EM PARTE. A par de vigorar em nosso ordenamento jurídico o princípio da autonomia patrimonial da pessoa jurídica (artigo 20 do Código



Civil/1916), existindo elementos nos autos de fraude ou abuso de direito, deve-se permitir que os bens particulares dos sócios sejam usados para garantir a satisfação do direito do credor lesado. (TJ-MS; AG 2007.020313-3/0000-00; Campo Grande; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Hamilton Carli; DJEMS 19/10/2007; Pág. 15)

Em robustecimento à tese ora digladiada, peço vênia para colacionar, decisão do **Superior Tribunal de Justiça**, em caso símile, *verbis*:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO. PENHORA INCIDENTE SOBRE BENS PARTICULARES DO SÓCIO. DISSOLUÇÃO IRREGULAR DAS EMPRESAS EXECUTADAS. CONSTRIÇÃO ADMISSÍVEL. O sócio de sociedade por cotas de responsabilidade limitada responde com seus bens particulares por dívida da sociedade quando dissolvida esta de modo irregular. Incidência no caso dos arts. 592, II, 596 e 10 do Decreto. N. **3.708**, de 10.1.1919. Recurso especial não conhecido. (REsp 140564/SPRECURSO ESPECIAL 1997/0049641-4 - Ministro BARROS MONTEIRO - 21.10.04 - 4ª Turma STJ)”

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE QUAISQUER DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. **535** DO **CPC**. REJEIÇÃO. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. (RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. EXISTÊNCIA DE INDÍCIOS DE DISSOLUÇÃO IRREGULAR. REDIRECIONAMENTO DA



EXECUÇÃO PARA O SÓCIO-GERENTE. POSSIBILIDADE) A existência de indícios do encerramento irregular das atividades da empresa executada autoriza o redirecionamento do feito executório à pessoa do sócio (Precedentes: AgRg no REsp n.º 643.918/PR, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 16/05/2005; REsp n.º 462.440/RS, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 18/10/2004; e REsp n.º 474.105/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, DJ de 19/12/2003). (...). (EDcl no REsp 750335/PREMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL 2005/0078672-2 - Ministro LUIZ FUX – 28.03.06 – 1ª Turma STJ)” (grifos postos)

Estes são os fundamentos que compõem a situação em foco.

Ex positis tendo em vista ser impossível a localização de bens a penhora, por absoluta falta dos mesmos e tendo ocorrido sua utilização e dissolução irregular e ilegal, como provado em linhas volvidas, tem esta a finalidade de **requerer** de sua Excelência que:

A citação dos sócios da empresa Executada para apresentar manifestação, nos termos do artigo 135 do CPC;

Para tanto requer, desde já, seja determinada a imediata comunicação da instauração do presente incidente ao distribuidor para as anotações devidas, conforme o disposto no § 1º do artigo 134 do Digesto Processual Civil;

Requer também, a suspensão dos autos supra, até o final do julgamento deste incidente, conforme preceitua o § 3º do artigo 134 do Digesto Processual Civil.



Ao final, digne-se em **DECRETAR** a despersonalização da NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA integrando seus sócios, **ELVIS NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF: 920.636.838-91 e portador do RG/RNE: 7821488 - SP, residente na ESTRADA EUFRIDES MOREIRA BASTOS, 1.188, QUINTAS DE MARIA EL, SANTANA DE PARNAIBA - SP, CEP 06519-145, **ROBERTO NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF: 064.569.158-56, RG/RNE: 13131001 - SP, residente à Rua PEDRO PROCOPIO, 76, CENTRO, SANTANA DE PARNAIBA - SP, CEP 06501-130, no polo passivo da presente ação, possibilitando-se, assim, o alcance de bens dos mesmos, os quais garantirão o débito em litígio; Ao final, digne-se em **DECRETAR** a despersonalização da pessoa jurídica de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBABO S/A (atual denominação LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A)** integrando seus sócios diretores **JULIO RICARDO MAGALHAES**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF: 636.484.408-10 e portador do RG/RNE: 4.663.268- 2, residente à Rua PEDROSO ALVARENHA, 220, APT 12, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04531-000 e **REGINA DE ALMEIDA**, brasileira, empresaria inscrita no CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634, residente à RUA CATEQUESE, 497, APTO 31, JARDIM, SAO PAULO - SP, CEP 09090-400, no polo passivo da presente ação, possibilitando-se, assim, o alcance de bens dos mesmos, os quais garantirão o débito em litígio.

Requer, a **expedição** de Ofício à Receita Federal, para que forneça a este Douto Juízo as **cinco últimas** Declarações de Imposto de Renda Pessoa Física dos sócios acima qualificados;

Requer, também, a **expedição** de Ofício via Bacen e Renajud, para que estes informem a existência ou não de bens em nome das



SFL
Advocacia

peças acima nominadas, promovendo imediatamente o bloqueio dos mesmos.

Nestes termos, para que tudo se processe em forma legal, aguarda merecer deferimento.

SÃO PAULO 23 DE FEVEREIRO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	02/09/2021 12:02:30
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0600 e código BPO45K01.

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

NUM.DOC: 459.881/20-6 SESSÃO: 05/11/2020

D.O.E. (DIARIO OFICIAL DO ESTADO), DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: PUBLICACAO DO INSTRUMENTO DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO DA NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 459.882/20-0 SESSÃO: 05/11/2020

ARQUIVAMENTO DE JORNAL, DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 098.602/21-4 SESSÃO: 17/02/2021

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 201.211.314,00 (DUZENTOS E UM MILHÕES, DUZENTOS E ONZE MIL, TREZENTOS E QUATORZE REAIS).

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 09/10/2020. ALTERACAO DO CAPITAL E CLAUSULAS PARTICULARES

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: A ALTERACAO DA CLAUSULA QUINTA DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, QUE DISCIPLINA SOBRE O CAPITAL SOCIAL; E A AUTORIZACAO PARA OS DIRETORES ADOTAREM TODAS AS MEDIDAS NECESSARIAS PARA FORMALIZACAO DAS DELIBERACOES APROVADAS.

NUM.DOC: 188.541/21-4 SESSÃO: 26/04/2021

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 12/03/2021. APROVACAO DE: I) REALIZACAO DE OPERACAO FINANCEIRA PELA COMPANHIA; II) OUTORGA DE GARANTIAS PELA COMPANHIA E III) AUTORIZACAO PARA IMPLEMENTACAO DAS DELIBERACOES PELOS ADMINISTRADORES

NUM.DOC: 380.005/21-9 SESSÃO: 09/08/2021

CONSOLIDACAO CONTRATUAL DA MATRIZ.

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 19/07/2021. DELIBERAR SOBRE: (I) RENUNCIA DOS ATUAIS DIRETORES; (II) ELEICAO DE NOVA DIRETORIA; (III) ALTERACAO DA FORMA DA DIRETORIA E FORMA DE REPRESENTACAO; E (IV) CONSOLIDACAO DO CONTRATO SOCIAL

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: ALTERACAO DA COMPOSICAO DA DIRETORIA E DA FORMA DE REPRESENTACAO DA COMPANHIA

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 4663268-2, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

ELEITO HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 028.067.741-36, RG/RNE: 4538142, RESIDENTE À RUA 13, 404, AP 3003, SETOR OESTE, GOIANA - GO, CEP 74121-060, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 956.646.021-04, RG/RNE: 340197, RESIDENTE À RUA HELENA, 151, AP 124 BL 1, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-050, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO ROGERIO RINALDI RIQUELME, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 228.319.318-43, RG/RNE: 24.832.004-X, RESIDENTE À RUA MARIA MONTEIRO, 1675, CAMPINAS - SP, CEP 13025-152, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

ELEITO RICARDO KOZAK NOBREGA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, RESIDENTE À QUADRA CA 7, S/N, LT 20 AP 302, BRASILIA - DF, CEP 71503-507, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 02/09/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOZAK NOBREGA, CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, em 02/09/2021 às 14:52:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00989556-8Z.2020.8.26.0500 e código B9045K07.



Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPP2030671750

DADOS CADASTRAIS

ATO(S) Constituição Normal		
NOME EMPRESARIAL NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.		PORTE
LOGRADOURO RUA MIN JESUINO CARDOSO		NÚMERO 633
COMPLEMENTO ANDAR 10 SALA 102	BAIRRO/DISTRITO VILA NOVA CONCEICAO	CEP 04544051
MUNICÍPIO SÃO PAULO		UF SÃO PAULO
E-MAIL REGINA901@OUTLOOK.COM		TELEFONE 11 40960500
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: REGINA DE ALMEIDA - Administrador DATA ASSINATURA: 16/07/2020 ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE R\$151,86 DARF R\$0,00

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

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

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:
-------------------	--------------

JUCESP
SER 197
SINDILOJAS
16 JUL 2020
SÃO PAULO
PROTOCOLO

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

PSP2030671750DOC01DE01

15/07/2020

Página 1 de 1



SEM VENDA DE DOCUMENTOS

DEFEITO

DADO

A

Este documento é cópia do original. Assinado digitalmente em 15/07/2020 às 10:10:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0096356-82.2020.8.26.0500 e código 880490EH.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular de constituição a na melhor forma de direito, as partes:

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de *Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.*, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 87, 9º andar, Sala 4, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ sob o nº 05.262.743/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.192.940, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores **JULIO RICARDO MAGALHÃES**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.663.268-2-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 636.484.408-10 e **REGINA DE ALMEIDA**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12487634 SSP/SP e inscrita no CPF 056.362.858-84, ambos com endereço comercial acima citado ("**LOTE 01**"); e

CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., atual denominação de *Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.*, antigo NIRE 35225474041, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Bloco C, Edifício Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.919.798/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.465.105, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores, **CLAY REGAZZONI MONTEIRO**, brasileiro, divorciado, contador, portador da cédula de identidade RG nº M-5.749.256 SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 801.155.356-91, e **PEDRO LODOVICI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 23.616.431-4 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.224.128-86, ambos com endereço comercial acima citado ("**CIPASA PART**").

Resolvem constituir uma Sociedade Empresária Limitada, nos termos dos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - DENOMINAÇÃO E SEDE SOCIAL

Sob a denominação social **NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, fica constituída a presente sociedade empresária limitada, a qual será regida pelo presente contrato social e pela legislação que lhe for aplicável ("**Sociedade**").

Página 1 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A sede da **Sociedade** localiza-se na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633, 10º andar, sala 102, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04544-051.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **Sociedade** poderá abrir outras filiais, sucursais e escritórios em qualquer parte do território nacional e no exterior, observadas as formalidades legais.

CLÁUSULA 2ª - OBJETO SOCIAL

A **Sociedade** tem por objeto social as atividades de participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, empresárias ou simples, como sócia, acionista ou quotista.

CLÁUSULA 3ª - PRAZO DE DURAÇÃO

A **Sociedade** iniciará as suas atividades na data de arquivamento deste Contrato Social perante a Junta Comercial competente, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA 4ª - CAPITAL SOCIAL

O capital social da **Sociedade**, totalmente subscrito a ser integralizado no prazo de 12 (doze) meses, em moeda corrente nacional, é de R\$1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, indivisíveis, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, distribuídos entre os sócios da seguinte maneira:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)
LOTE 01 EMPREENDEIMENTOS S.A	990	R\$ 990,00	99,9%
CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	10	R\$ 10,00	0,1%
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00	100

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ainda, conforme disposto no artigo 1.052 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As quotas do capital social são indivisíveis em relação à **Sociedade**,

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, JULIO RICARDO MAGALHÃES, IAGO DO COUTO NERY, REGINA DE ALMEIDA, PEDRO LODOVICI, CLAY REGAZZONI MONTEIRO E CAROLINA GUERERA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0096356-82.2020.8.26.0500 e código RB044607H.

a qual não reconhecerá mais que um titular de cada quota.

CLÁUSULA 5ª – ADMINISTRAÇÃO

A administração da **Sociedade** será exercida por prazo indeterminado, pelos administradores não sócios **JULIO RICARDO MAGALHÃES**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.663.268-2-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 636.484.408-10 e **REGINA DE ALMEIDA**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12487634-SSP/SP e inscrita no CPF 056.362.858-84, ambos com endereço comercial situado à Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Bloco C, Conjunto 801, Edifício Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534 002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que atuarão **conjuntamente** e terão os poderes necessários à direção dos negócios sociais da **Sociedade**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os Administradores são investidos de todos os poderes para representar a **Sociedade** ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica expressamente vedado aos administradores o uso da denominação social ou marca comercial da **Sociedade** em negócios alheios aos seus interesses e objetivo social, principalmente em abonos, avais, fianças, encargos de fiel depositário e atos semelhantes, sendo ineficaz, perante a **Sociedade**, qualquer ato que viole a presente disposição, sendo o administrador ou sócio infrator, pessoal e ilimitadamente responsável pelas obrigações assumidas, sem prejuízo das cominações legais aplicadas à espécie.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os Administradores ficam dispensado de prestar caução.

PARÁGRAFO QUARTO: Os Administradores declaram, nos termos do artigo 1.011, § 1º, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da **Sociedade**, seja em razão de lei especial, condenação criminal ou qualquer medida legal a qual seus efeitos, mesmo que de forma temporária, lhe vede ou proíba o exercício de cargos públicos, tais como, condenações por crime falimentar, prevaricação, peita ou suborno, concussão e peculato; crimes contra a economia popular, crimes contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública e contra a propriedade, entre outros.

CLÁUSULA 6ª - PRÓ-LABORE

Os Administradores poderão ter direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será decidido por deliberação dos sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital

Página 3 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

social.

CLÁUSULA 7ª - DELIBERAÇÕES SOCIAIS

As deliberações sociais serão tomadas pelos sócios, em reunião de sócios, realizadas em conformidade com o disposto na Lei e neste Contrato Social.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As reuniões de sócios se realizarão, ordinariamente, até o quarto mês seguinte ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As reuniões de sócios serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, três quartos do capital social, e, em segunda, com qualquer número de sócios.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As deliberações dos sócios serão tomadas mediante a aprovação dos Sócios representando, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante, salvo se quórum maior for estabelecido em Lei ou pelo presente Contrato Social.

PARÁGRAFO QUARTO – O sócio pode ser representado nas reuniões por outro sócio, ou por advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados, devendo o instrumento de mandato ser levado a registro, juntamente com a ata de reunião, sendo também convencionado a participação por meio de *conference call* ou videoconferência, desde que a manifestação de voto do referido sócio seja ratificada, na mesma data da reunião, por meio escrito.

PARÁGRAFO QUINTO – As reuniões de sócios serão convocadas pela administração ou, nos casos previstos em lei, pelos sócios, mediante envio de carta, telegrama ou e-mail, com comprovação de entrega, com 08 (oito) dias de antecedência, constando o local, dia e hora da reunião, bem como os assuntos a serem discutidos.

PARÁGRAFO SEXTO – Fica dispensada a reunião dos sócios, quando estes decidirem por escrito sobre as matérias objeto de deliberação, nos termos do Parágrafo 3º, do Artigo 1.072, da Lei nº 10.406/2002, observado os quóruns previstos neste contrato e na Lei.

CLÁUSULA 8ª - EXERCÍCIO SOCIAL E DOS LUCROS

O exercício social coincidirá com o exercício civil, iniciando-se no dia 1º (primeiro) de janeiro e encerrando-se em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Após o término de cada exercício social, em 31 (trinta e um) de dezembro, os administradores prestarão contas justificadas de sua

Página 4 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

PARAGRAFO TERCEIRO - No caso de impugnação, arbitral e/ou judicial, da oferta, a preferência, para ser validamente considerada, dever ser acompanhada do depósito do correspondente valor, na forma explicitada na oferta.

PARAGRAFO QUARTO - Na hipótese de os Sócios Ofertados aceitarem a aquisição das Quotas Ofertadas, referida aceitação deverá ser feita por escrito ("Notificação de Aceite") e seguida do pagamento na forma especificada na oferta aceita. A oferta de aquisição será considerada recusada pelos Sócios Ofertados se a Notificação de Aceite não for entregue ao Sócio Ofertante durante o prazo de 30 (trinta) dias, ou a aquisição não for concluída no prazo de 40 (quarenta) dias.

PARAGRAFO QUINTO - Na hipótese de os Sócios Ofertados deixarem de exercer o seu direito de preferência com relação às Quotas Ofertadas, o Sócio Ofertante terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da manifestação ou do silêncio dos Sócios Ofertados, para concluir com o terceiro a venda das Quotas Ofertadas nos termos e condições do Memorando de Oferta (ou em termos e condições não mais favoráveis do que o disposto aos demais sócios no Memorando de Oferta). Caso a alienação não ocorra durante tal prazo de 60 (sessenta) dias, o Sócio Ofertante, caso ainda tenha a intenção de alienar as Quotas Ofertadas, deverá reiniciar os procedimentos previstos nesta Cláusula.

PARAGRAFO SEXTO - A cessão, direta ou indireta, por qualquer dos sócios, de seu direito de preferência para a subscrição de novas quotas observará a sistemática acima.

CLÁUSULA 10ª - RETIRADA E DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Na hipótese de retirada, exclusão, falecimento, interdição, incapacidade, insolvência, impedimento, ausência declarada, dissolução, liquidação, extinção ou falência de qualquer dos sócios, a **Sociedade** continuará suas atividades com os sócios remanescentes, sendo vedado, em qualquer das referidas hipóteses, o ingresso dos herdeiros, sucessores ou cônjuge / companheiro, salvo se aprovado pelos sócios representantes de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os valores dos haveres serão apurados com base em balanço patrimonial especialmente levantado no mês do evento. O valor dos haveres será determinado pela divisão do Patrimônio Líquido da **Sociedade** pelo número de quotas do capital social havidas pelo sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, sendo que o valor final apurado será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na

Página 6 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

administração, procedendo, dentro de 03 (três) meses, seguintes ao encerramento do exercício social, à elaboração do Inventário, do Balanço Patrimonial e do Balanço de Resultado Econômico da **Sociedade**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador quando for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os lucros ou prejuízos da **Sociedade** terão a aplicação que lhes for determinada pelos sócios que representem a totalidade do capital social da **Sociedade**, podendo ser deliberada ainda a distribuição de lucros de forma desproporcional à participação de cada um no capital social da **Sociedade**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A **Sociedade** poderá a qualquer momento levantar balanço intermediário e/ou intercalar, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração. Poderão ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou a título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, sempre de forma proporcional à participação dos sócios no capital social ou desproporcionalmente, desde que observado o quórum de aprovação referido no parágrafo anterior.

CLÁUSULA 9ª - CESSÃO DE QUOTAS

Os sócios não poderão dispor ou de qualquer forma transferir para terceiros, direta ou indiretamente, suas quotas, no todo ou em parte (as "Quotas Ofertadas"), sem antes oferecê-las aos demais sócios, que terão o direito de preferência na aquisição das Quotas Ofertadas.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A oferta descrita nesta Cláusula será feita por meio de notificação escrita enviada pelo sócio que recebeu proposta para a alienação de suas quotas ("Sócio Ofertante") aos demais sócios ("Sócios Ofertados"), com teor da proposta apresentada por um terceiro interessado, incluindo o preço e outros termos e condições relevantes da venda ou transferência proposta ("Memorando de Oferta").

PARAGRAFO SEGUNDO - Durante o período de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de recebimento do Memorando de Oferta, os Sócios Ofertados deverão informar ao Sócio Ofertante, por escrito, se (i) desejam adquirir as Quotas Ofertadas, aquisição esta que será concluída no prazo de 40 (quarenta) dias, contados a partir do recebimento do Memorando de Oferta, indicando inclusive interesse em eventuais sobras ou (ii) recusam a aquisição das Quotas Ofertadas. Não será admitido o direito de preferência em relação a apenas uma parte das Quotas Ofertadas, devendo observar a proporção devida por cada sócio no capital social da **Sociedade**.

Página 5 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

impossibilidade de sua adoção, com base em outro índice oficial adotado para atualização monetária, sendo a primeira parcela devida no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data em que ocorrer a Reunião deliberativa do evento societário.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de o Passivo da **Sociedade** ser maior que o seu Ativo, no momento da saída do sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, não será aplicado o estabelecido no parágrafo primeiro acima, ficando o sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, ou, ainda, os herdeiros e sucessores automaticamente responsáveis em ressarcir a **Sociedade** dos valores classificados como prejuízo de forma proporcional à sua participação no capital social.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A **Sociedade** poderá adquirir para permanência em tesouraria, cancelamento ou alienação, as quotas do sócio retirante, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido.

PARÁGRAFO QUARTO – Se, em razão de partilha decorrente de separação judicial / extrajudicial, divórcio ou dissolução de União Estável de qualquer dos sócios, forem atribuídas quotas sociais à cônjuge ou convivente não sócio, a este serão pagos os respectivos haveres sociais, de acordo com o estabelecido nesta Cláusula Décima, ficando vedado o seu ingresso no quadro societário da **Sociedade**.

PARÁGRAFO QUINTO – O sócio que desejar retirar-se da **Sociedade** deverá comunicar sua intenção por escrito, com 90 (noventa) dias de antecedência, sendo que os seus haveres serão pagos nos termos e condições previstas nesta Cláusula Décima.

PARÁGRAFO SEXTO – A **Sociedade** será dissolvida nos casos previstos em lei ou por deliberação dos sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. O liquidante será nomeado e poderá ser destituído pelos sócios que representem o mesmo quórum retro mencionado. Após a apuração do ativo e do passivo social e pagamento de todas as dívidas da **Sociedade**, o liquidante promoverá a repartição do patrimônio que porventura restar entre os sócios, na proporção de suas respectivas participações societárias.

CLÁUSULA 11ª - EXCLUSÃO DE SÓCIOS

Quando o(s) Sócio(s) representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social entenderem que um ou mais sócios estão pondo em risco a continuidade da **Sociedade**, em virtude de atos de inegável gravidade ou em desacordo com o estabelecido neste instrumento ou com a lei, poderão excluí-lo da **Sociedade** de forma extrajudicial, inclusive nos casos exemplificativamente listados abaixo:

Página 7 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

- a. violação de cláusula contratual e/ou falta no cumprimento dos deveres sociais;
- b. comprometimento, por atos ou omissões, do andamento normal da **Sociedade**, ou do desenvolvimento e expansão dos negócios sociais;
- c. desarmonia em relação aos sócios representando a maioria do capital social, com efeitos negativos para a **Sociedade**;
- d. prática de atos que impeçam ou dificultem a condução normal dos negócios sociais;
- e. ingresso em juízo contra a **Sociedade**; ou
- f. ocorrência de qualquer outro motivo justo para exclusão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A exclusão por justa causa se dará: a) por meio da formalização de alteração do contrato social, no caso de o quadro societário da **Sociedade** ser composto por apenas dois sócios; ou ii) por meio de reunião especialmente convocada para esse fim, no caso de o quadro societário da **Sociedade** ser composto por mais de dois sócios, devendo, neste último caso, o sócio passível de exclusão ser cientificado, mediante envio de carta, telegrama ou e-mail, com comprovação de entrega, com antecedência de 15 (quinze) dias da realização da reunião que deliberará sobre tal matéria, para que possa comparecer e, querendo, apresentar sua defesa, nos termos do Artigo 1.085, do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de exclusão de sócio, proceder-se-á à apuração de seus haveres na forma prevista na Cláusula Décima acima.

CLÁUSULA 12ª - CASOS OMISSOS

A **Sociedade** reger-se-á, nas omissões deste Contrato e da legislação específica (Código Civil), pela Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76.

CLÁUSULA 13ª - RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS

Os sócios e administradores desta **Sociedade** comprometem-se a solucionar todo e qualquer conflito que decorra, direta ou indiretamente, desse Contrato Social ("**Conflito**") por meio de arbitragem, a qual será disciplinada pelo Regulamento de Mediação e Conciliação da Câmara de Mediação e Conciliação da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP, em procedimento a ser administrado pela Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - De acordo com o Artigo 2º da Lei nº 9.307/96, os árbitros deverão resolver o **Conflito** de acordo com os termos deste instrumento e das leis aplicáveis no Brasil. Caso as regras procedimentais da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do

Estado de São Paulo (CIESP) e o presente instrumento sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/96.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ao tribunal arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade. Não obstante o disposto nesta cláusula, as partes envolvidas poderão obter medidas liminares em juízo que se façam necessárias em face da urgência da medida requerida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O tribunal arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada lado ("**Requerente(s)**" e "**Requerido(s)**"), de acordo com o seguinte procedimento: as partes que decidirem instituir arbitragem ("**Requerentes**") deverão notificar as outras Partes ("**Requeridos**") contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. Os Requeridos, conjuntamente, deverão nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os dois árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das partes envolvidas no **Conflito** deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP) deverá indicar o árbitro.

PARÁGRAFO QUARTO - Os custos e despesas da arbitragem deverão ser suportados pelas respectivas partes ao longo do procedimento arbitral, devendo a sentença arbitral decidir a respeito do pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas pelas partes, como passagem, hospedagem e transporte seus e de seus respectivos advogados.

PARÁGRAFO QUINTO - A arbitragem será conduzida em português, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo ser utilizados os idiomas espanhol e inglês pelas partes e suas testemunhas.

PARÁGRAFO SEXTO - A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as partes envolvidas no **Conflito**, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Para os propósitos desta Cláusula, a execução forçada da sentença arbitral deverá ser realizada no foro da Comarca de São Paulo/SP, com a renúncia expressa das partes ora signatárias a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um mesmo fim de direito, juntamente com as duas (02) testemunhas abaixo subscritas, que a tudo assistiram, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Página 9 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

São Paulo/SP 15 de julho de 2020.

Sócios:

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A
 p. Julio Ricardo Magalhães e p. Regina de Almeida

CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
 p. Clay Regazzoni Monteiro e p. Pedro Lodovici

Administradores:

JÚLIO RICARDO MAGALHÃES

REGINA DE ALMEIDA

Visto do Advogado:

Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes
 OAB/SP 275.372

Testemunhas:

 Nome:
 RG:
 CPF:

 Nome:
 RG:
 CPF:

Página 10 de 10
 INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
 NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, JULIO RICARDO MAGALHAES e REGINA DE ALMEIDA em 15/07/2020 às 08:27:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098356-8Z.2020.8.26.0500 e código BB044607H.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6A8A-236A-144C-5A76> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6A8A-236A-144C-5A76



Hash do Documento

4159F30CDF8187D58CD4496A8AE3EFE9DD38EAB468FDAAFEA73311A38B210C69

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/07/2020 é(são) :

- Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes - 010.027.584-24 em 15/07/2020 12:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Julio Ricardo Magalhães - 636.484.408-10 em 15/07/2020 12:22 UTC-03:00
Nome no certificado: Julio Ricardo Magalhaes
Tipo: Certificado Digital
- Iago Do Couto Nery - 061.376.116-20 em 15/07/2020 11:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Regina de Almeida - 056.362.858-84 em 14/07/2020 22:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Pedro Lodovici - 164.224.128-86 em 14/07/2020 21:21 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Clay Regazzoni Monteiro - 801.155.356-91 em 14/07/2020 20:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Carolina Guerera - 383.541.638-30 em 14/07/2020 20:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



SEM VALOR DE DEDUÇÃO CERTIDÃO



DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO
À Junta Comercial do Estado de São Paulo

NOME					
REGINA DE ALMEIDA					
NACIONALIDADE			ESTADO CIVIL		
BRASILEIRA			DIVORCIADO (A)		
CPF	COR OU RAÇA	IDENTIFICAÇÃO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR	UF
05636285884	BRANCA	12487634	23/04/2016	SSP	SP
DOMICILIADO (A)				NÚMERO	
RUA ALVARES PENTEADO				87	
BAIRRO / DISTRITO				CEP	
CENTRO				01012001	
COMPLEMENTO					
ANDAR 9 SALA 4					
MUNICÍPIO				UF	
SÃO PAULO				SP	
Declara, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; Ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.					
NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIO/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL					
LOCALIDADE	SÃO PAULO	DATA	15/07/2020		
NOME	REGINA DE ALMEIDA	ASSINATURA			



DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO
À Junta Comercial do Estado de São Paulo

NOME					
JULIO RICARDO MAGALHAES					
NACIONALIDADE			ESTADO CIVIL		
BRASILEIRA			DIVORCIADO (A)		
CPF	COR OU RAÇA	IDENTIFICAÇÃO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR	UF
63648440810	BRANCA	46632682	18/04/2014	SSP	SP
DOMICILIADO (A)				NÚMERO	
RUA ALVARES PENTEADO				87	
BAIRRO / DISTRITO				CEP	
CENTRO				01012001	
COMPLEMENTO					
ANDAR 9 SALA 4					
MUNICÍPIO				UF	
SÃO PAULO				SP	
Declara, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; Ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.					
NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIO/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL					
LOCALIDADE	SÃO PAULO	DATA	15/07/2020		
NOME	JULIO RICARDO MAGALHAES	ASSINATURA	<i>Julio Ricardo Magalhaes</i>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO RICARDO MAGALHAES e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00963556-8Z.2020.8.26.0500 e código RE044507H.



DECLARAÇÃO

Eu, JULIO RICARDO MAGALHAES, portador do Documento de Identificação nº 46632682 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 63648440810, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) RUA MIN JESUINO CARDOSO, 633, ANDAR 10 SALA 102, Bairro: VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO, SP, CEP: 04544051, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual, nos termos do artigo 7º do Decreto nº55.660, de 30 de março de 2010.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

JULIO RICARDO MAGALHAES (Administrador / Administrador)
46632682 SSP/SP



TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO.

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente à solicitação de abertura do protocolo SPP2030671750 da empresa NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA. e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público Barbara Ivy Belmont Alentejo

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Barbara Ivy Belmont Alentejo, CPF: 35536166875

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Ivy Belmont Alentejo e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2030671750.



TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2030671750** de registro de abertura da empresa **NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA..**

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Barbara Ivy Belmont Alentejo**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Barbara Ivy Belmont Alentejo, CPF: 35536166875

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Ivy Belmont Alentejo e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2030671750.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DE CONSTITUIÇÃO.

Certifico que a constituição, assinado digitalmente, da empresa **NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.**, e protocolado sob o número **SPP2030671750** em **16/07/2020**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35236157204**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Gisela Simiema Ceschin. A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Gisela Simiema Ceschin, CPF: 311.343.728-84

Este documento foi assinado digitalmente por Gisela Simiema Ceschin e é parte integrante sob o protocolo N° SPP2030671750.



FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

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

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

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

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

EMPRESA		
DENOMINAÇÃO ATUAL: CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA		
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA ALDEIA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO
35226253847	04/01/2012	17/05/2018 15:00:31
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
18/10/2011	15.022.116/0001-07	

CAPITAL	
R\$ 18.976.000,00 (DEZOITO MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)	

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA JOAQUIM FLORIANO	NÚMERO: 466	
BAIRRO: ITAIM BIBI	COMPLEMENTO: BL C CJ801 8A	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04534-002	UF: SP

OBJETO SOCIAL	
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS	

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA	
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., NIRE 35300192940, SITUADA À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.957.024,00, (ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFÍCIO CORPORATE, ITAM BIBI, SAO PAULO/SP.)	
CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., NIRE 35300465105, SITUADA À AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, 3A T3, CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.976,00, (ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFÍCIO CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO/SP.)	

IVO SZTERLING, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 010.708.328-04, RG/RNE: 5213043 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., ASSINANDO PELA EMPRESA..

LUIZ ROBERTO STUCCHI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 289.253.038-50, RG/RNE: 146007098, RESIDENTE À AVENIDA ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, T. 3, 3 AND., CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

PEDRO LODOVICI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 164.224.128-86, RG/RNE: 236164314 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA..

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS

NUM.DOC: 297.762/16-3 SESSÃO: 05/07/2016

ARQUIVAMENTO DE A.R.Q., DATADA DE: 29/04/2016. APROVACAO DE CONTAS, REFERENTE EXERCICIO ENCERRADO EM 31/12/2015. APROVAR A CELEBRACAO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSAO DE CREDITOS E OUTRAS AVENCAS

NUM.DOC: 080.702/17-0 SESSÃO: 15/02/2017

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 18.976.000,00 (DEZOITO MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS).

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , NIRE 35300192940, SITUADA À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.957.024,00.(ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFICIO CORPORATE, ITAM BIBI, SAO PAULO/SP.)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , NIRE 35300465105, SITUADA À AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, 3A T3, CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.976,00.(ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFICIO CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO/SP.)

REMANESCENTE PEDRO LODOVICI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 164.224.128-86, RG/RNE: 23616431-4 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO REPRESENTANTE E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE IVO SZTERLING, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 010.708.328-04, RG/RNE: 5213043 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, REPRESENTANDO CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE LUIZ ROBERTO STUCCHI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 289.253.038-50, RG/RNE: 146007098, RESIDENTE À AVENIDA ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, T. 3, 3 AND., CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, COMO DIRETOR E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: CLAUSULA 6 EXCLUSAO DA CLAUSULA 13, COM A RENUMERACAO DO CONTRATO SOCIAL

NUM.DOC: 106.757/17-9 SESSÃO: 01/03/2017

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: LIBERAR A GARANTIA DE ALIENACAO FIDUCIARIA QUE ORA RECAI SOB AS QUOTAS DA SOCIEDADE. COM A CONSEQUENTE ALTERACAO DA CLAUSULA 6 DO CONTRATO SOCIAL
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 215.722/17-6 SESSÃO: 11/05/2017

ARQUIVAMENTO DE A.R.Q., DATADA DE: 17/04/2017. APROVACAO DE CONTAS, REFERENTE AO EXERCICIO SOCIAL ENCERRADO EM 31/12/2016.

NUM.DOC: 583.399/17-4 SESSÃO: 29/12/2017

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, BL C CJ801 8A, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002. , DATADA DE: 05/12/2017.
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35226253847
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 16/05/2018

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos e disponibilizado para consulta. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098956-8Z.2020.8.26.0509 e código B6f45047.



Ficha Cadastral Simplificada emitida para PATRICIA APARECIDA DE PAULA CERETTI : 13646636866. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 101083566, quinta-feira, 17 de maio de 2018 às 15:00:31.

Este documento é um arquivo digital assinado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0500 e código B01F450V. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0500 e código B01F450V.



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	30/10/2020 11:39:49
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

TRANSFORMADA DE NIRE 35236157204.

fls. 200

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 30/10/2020



documento
assinado
digitalmente

Ficha Cadastral Completa. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 142324347, sexta-feira, 30 de outubro de 2020 às 11:39:49.



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	02/09/2021 12:02:30
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0600 e código B9004303.

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

NUM.DOC: 459.881/20-6 SESSÃO: 05/11/2020

D.O.E. (DIARIO OFICIAL DO ESTADO), DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: PUBLICACAO DO INSTRUMENTO DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO DA NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 459.882/20-0 SESSÃO: 05/11/2020

ARQUIVAMENTO DE JORNAL, DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 098.602/21-4 SESSÃO: 17/02/2021

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 201.211.314,00 (DUZENTOS E UM MILHÕES, DUZENTOS E ONZE MIL, TREZENTOS E QUATORZE REAIS).

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 09/10/2020. ALTERACAO DO CAPITAL E CLAUSULAS PARTICULARES

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: A ALTERACAO DA CLAUSULA QUINTA DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, QUE DISCIPLINA SOBRE O CAPITAL SOCIAL; E A AUTORIZACAO PARA OS DIRETORES ADOTAREM TODAS AS MEDIDAS NECESSARIAS PARA FORMALIZACAO DAS DELIBERACOES APROVADAS.

NUM.DOC: 188.541/21-4 SESSÃO: 26/04/2021

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 12/03/2021. APROVACAO DE: I) REALIZACAO DE OPERACAO FINANCEIRA PELA COMPANHIA; II) OUTORGA DE GARANTIAS PELA COMPANHIA E III) AUTORIZACAO PARA IMPLEMENTACAO DAS DELIBERACOES PELOS ADMINISTRADORES

NUM.DOC: 380.005/21-9 SESSÃO: 09/08/2021

CONSOLIDACAO CONTRATUAL DA MATRIZ.

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 19/07/2021. DELIBERAR SOBRE: (I) RENUNCIA DOS ATUAIS DIRETORES; (II) ELEICAO DE NOVA DIRETORIA; (III) ALTERACAO DA FORMA DA DIRETORIA E FORMA DE REPRESENTACAO; E (IV) CONSOLIDACAO DO CONTRATO SOCIAL

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: ALTERACAO DA COMPOSICAO DA DIRETORIA E DA FORMA DE REPRESENTACAO DA COMPANHIA

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 4663268-2, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

ELEITO HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 028.067.741-36, RG/RNE: 4538142, RESIDENTE À RUA 13, 404, AP 3003, SETOR OESTE, GOIANA - GO, CEP 74121-060, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 956.646.021-04, RG/RNE: 340197, RESIDENTE À RUA HELENA, 151, AP 124 BL 1, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-050, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO ROGERIO RINALDI RIQUELME, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 228.319.318-43, RG/RNE: 24.832.004-X, RESIDENTE À RUA MARIA MONTEIRO, 1675, CAMPINAS - SP, CEP 13025-152, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

ELEITO RICARDO KOZAK NOBREGA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, RESIDENTE À QUADRA CA 7, S/N, LT 20 AP 302, BRASILIA - DF, CEP 71503-507, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 02/09/2021

Nova Cipasa Participações Ltda.

CNPJ nº 37.754.046/0001-06 - NIRE 35.236.157.204

Extrato da Instrumento Particular de 1ª Alteração e Transformação do Tipo Societário de Sociedade

Pelo presente instrumento: **Lote 01 Empreendimentos S.A.**, atual denominação da **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**, S.A. de capital fechado, com sede em São Paulo/SP, CNPJ 05.262.743/0001-53, atos constitutivos arquivados JUCESP NIRE 35.300.192.940, representada por seus Diretores **Julio Ricardo Magalhães**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, RG 4.663.268-2-SSP/SP, CPF 636.484.408-10, e **Regina de Almeida**, brasileira, divorciada, advogada, RG 1.248.763-4 SSP/SP, CPF 056.362.858-84, ("**Lote 01**") e **Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A.**, atual denominação de **Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.**, antiga NIRE 35225474041, S.A. de capital fechado, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF 13.919.798/0001-11, atos constitutivos arquivados JUCESP NIRE 35.300.465.105, representada por seus diretores, **Clay Regazzoni Monteiro**, brasileiro, divorciado, contador, RG M-5.749.256 SSP/MG, CPF 801.155.356-91, e **Pedro Lodovici**, brasileiro, casado, engenheiro, RG 23.616.431-4 SSP/SP, CPF 164.224.128-86, ("**Cipasa Part**"). Únicos sócios da **Nova Cipasa Participações Ltda.**, resolvem de comum acordo: **1.1.** Inicialmente, por este ato, as sócias **Lote 01** e **Cipasa Part** procedem com a total integralização do capital social, valor de R\$1.000,00, mediante o aporte em dinheiro, moeda corrente nacional. O capital social encontra-se totalmente subscrito e integralizado. **2.1.** Aumentar o capital social no montante de R\$142.205.689,00 mediante a emissão de 142.205.689 novas quotas, no valor de R\$1,00 cada, passando o capital social de R\$1.000,00 dividido em 1.000 quotas sociais, para R\$142.206.689,00, representado por 142.206.689 quotas sociais, no valor nominal de R\$1,00 cada. O aumento do capital social é subscrito e integralizado neste ato, em moeda corrente nacional, assim como mediante a cessão e transferência da integralidade das participações societárias detida pelas sócias perante as sociedades. **2.2.** Em decorrência do aumento do capital social, este passa a ser de R\$142.206.689,00, dividido em 142.206.689 quotas sociais, no valor nominal de R\$1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional assim como mediante a cessão e transferência de participações societárias detida pelas sócias: Sócia: Lote 01, Quota: 142.073.387, Valor: R\$142.073.387,00, Participação %: 99,9%; Sócia: Cipasa Part, Quota: 133.302, Valor: R\$133.302,00, Participação %: 0,1%. Total de Quota: 142.206.689, Total do Valor: R\$ 142.206.689,00, Total de Participação %: 100%. **2.3.** Aprovo o valor atribuído às participações societárias transferidas à **Sociedade**, integralizadas ao capital social, e a dispensa de apresentação de laudos de avaliação das referidas quotas, ações, direitos e participações. Desta forma, os sócios se responsabilizam perante terceiros com relação aos valores atribuídos e as participações societárias que integram o capital social da **Sociedade**, na forma do artigo 1.055, §1º, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). **3.1.** As sócias, por unanimidade, aprovaram a transformação do tipo societário da **Sociedade**, a qual passa de Sociedade Empresária Limitada para Sociedade Anônima de capital fechado, nos termos dos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976, bem como pelas cláusulas e condições dispostas no novo Estatuto Social, conforme deliberado e aprovado no item "VII" abaixo, sem solução de continuidade dos negócios sociais e sem quaisquer modificações nos bens, valores, direitos e/ou obrigações de propriedade da **Sociedade**. Assim as obrigações de responsabilidade da **Sociedade** permanecem inalteradas, passando os atuais sócios para a condição de acionistas. **4.1.** Em razão da alteração de tipo societário, as sócias aprovaram a alteração da forma de representação do capital social, sendo que cada 01 quota é convertida em 01 ação ordinária, nominativa e sem valor nominal, com direito a voto. **4.2.** O capital social permanecerá no valor de R\$142.206.689,00, totalmente subscrito e integralizado, passando a ser dividido em 142.206.689 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os sócios na mesma proporção que detinham anteriormente na **Sociedade**, conforme disposto no boletim de subscrição: **(a) Lote 01 Empreendimentos S.A.**, é titular de 142.073.387, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da **Sociedade**; e **(b) Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A.**, é titular de 133.302, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da **Sociedade**. **5.1.** Alteração da denominação social para "**Nova Cipasa Participações S.A.**". **6.1.** A Sociedade será administrada por uma Diretoria, a qual será composta por 02 membros ocupando o cargo de Diretor sem designação específica, acionistas ou não, residentes no País, para um mandato de 03 anos, admitida a reeleição, nos termos do inciso III, do artigo 143, da Lei nº 6.404/76, os quais deverão permanecer no cargo até a posse do respectivo sucessor, eleitos e destituídos pela Assembleia Geral. **6.2.** Foram nomeados e eleitos, como membros da Diretoria, para cumprir mandato de 03 anos, permitida a reeleição, nos termos do inciso III, do artigo 143, da Lei nº 6.404/76, os quais deverão permanecer no cargo até a posse do respectivo sucessor: os Srs. **Julio Ricardo Magalhães**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, RG 4.663.268-2-SSP/SP, CPF 636.484.408-10 e **Regina de Almeida**, brasileira, divorciada, advogada, RG 12487634 SSP/SP, CPF 056.362.858-84, ambos com endereço comercial em São Paulo/SP. **6.3.** Os Diretores acima nomeados declaram que não estão impedidos de exercer atividades mercantis. **6.4.** Os Diretores tomam posse por meio da assinatura dos respectivos Termos de Posse. **6.5.** A não instalação do Conselho Fiscal no presente exercício. **7.1.** Aprovaram integralmente o Estatuto Social. **7.2.** Autorização para que a Diretoria celebre todos os documentos e pratique todos os atos necessários à efetivação e formalização dos atos societários necessário à transformação da **Sociedade**. Fica transformada em S.A. de capital fechado, que será regida pela Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e demais disposições legais aplicáveis, bem como pelas cláusulas e condições dispostas no Estatuto Social. São Paulo, 20.07.2020. **Sócias: Lote 01 Empreendimentos S.A.** p. Julio Ricardo Magalhães e p. Regina de Almeida, **Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A.** p. Clay Regazzoni Monteiro e p. Pedro Lodovici. **Diretores: Júlio Ricardo Magalhães, Regina de Almeida, Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes** - OAB/SP 275.372. JUCESP nº 381.717/20-3 e NIRE 35.300.556.63-1 em 18.09.2020. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

ANEXO I - Estatuto Social - Capítulo I - Forma Legal, Denominação, Sede, Objeto e Duração. Cláusula 1ª: Sob a denominação de **Nova Cipasa Participações S.A.**, fica constituída uma sociedade anônima de capital fechado, que será regida pelo presente estatuto e pela legislação aplicável à espécie. **Cláusula 2ª:** A **Companhia** tem sede e foro na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633, 10º andar, sala 102, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04544-051, podendo abrir e fechar filiais, agências, escritórios ou depósitos em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Cláusula 3ª:** A **Companhia** tem por objeto social as atividades de participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, empresárias ou simples, como sócia, acionista ou quotista. **Cláusula 4ª:** O prazo de duração da **Companhia** teve início em 20.07.2020 e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado. **Capítulo II - Capital Social e Ações. Cláusula 5ª:** O capital social da **Companhia** é de R\$142.206.689,00, dividido em 142.206.689 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$1,00 cada, totalmente subscritas e integralizadas, neste ato, em moeda corrente nacional e em bens pelas Acionistas. **§ 1º:** Cada ação ordinária, confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma do presente Estatuto Social, da legislação aplicável e, se houver, do Acordo de Acionistas. **§ 2º:** A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Capítulo III - Administração. Cláusula 6ª:** A administração da **Companhia** será exercida por uma Diretoria, que terá as atribuições e as competências definidas neste Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Acordo de Acionistas, se houver. **Cláusula 7ª:** A Diretoria será composta por 02 Diretores, sem designação específica, todos com mandato unificado de 03 anos, podendo ser reeleitos por igual período, com investidura no cargo mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse no Livro de Registro de Atas das Reuniões da Diretoria. **§ 1º:** Nas hipóteses de ausência ou impedimento definitivo de qualquer Diretor, ou se ocorrer a vacância do cargo respectivo, a **Companhia** será administrada pelos membros remanescentes até a eleição do substituto pela Assembleia Geral, permanecendo no cargo pelo prazo restante do mandato do substituído. **§ 2º:** Eventual demora na eleição e investidura dos novos membros da Diretoria importará na prorrogação automática do exercício das funções administrativas pelos membros da Diretoria sucedida, até que se verifiquem aqueles atos. **§ 3º:** Findo o prazo de gestão, os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até nova eleição dos membros da Diretoria. **§ 4º:** A remuneração individual dos Diretores da **Companhia** será fixada pela Assembleia Geral. **§ 5º:** Os Diretores ficam dispensados de prestar qualquer garantia ou caução para o exercício de seus cargos. **Cláusula 8ª:** Todos os assuntos relacionados a condução dos negócios da **Companhia** serão de competência da Diretoria, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral aprovar e definir atribuições específicas. **§ 1º:** Dos trabalhos e deliberações da Diretoria, que serão tomados em Reunião da Diretoria, será lavrada, no Livro de Registro de Atas das Reuniões de Diretoria, ata, na forma sumária, assinada pelos diretores presentes à reunião, observando o quórum de aprovação unânime dos membros da Diretoria. **§ 2º:** As Reuniões da Diretoria serão realizadas sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigir, as quais serão convocadas por qualquer um dos Diretores, mediante notificação por escrito (Inclusive por e-mail, fac-símile ou whatsapp) enviada aos demais membros, com antecedência mínima de 08 dias, em primeira convocação, e de 05 dias, em segunda convocação, juntamente com a ordem do dia e toda a documentação de apoio razoavelmente necessária para permitir a adequada decisão sobre a matéria. **§ 3º:** Mesmo que a convocação ou a ordem do dia não sejam enviadas de acordo com o § acima, será considerada válida e regular a reunião a que comparecerem todos os membros da Diretoria, bem como no caso de todos os membros aprovarem por escrito a ata de referida reunião. **§ 4º:** As Reuniões da Diretoria serão realizadas preferencialmente na sede da **Companhia**, podendo ser realizadas por meio de vídeo conferência ou conferência telefônica. **§ 5º:** As reuniões serão instaladas, em primeira e em segunda convocação, com a presença de todos os seus membros. **§ 6º:** As reuniões serão presididas por qualquer dos Diretores, que nomeará o Secretário. **Cláusula 9ª:** Compete aos Diretores representarem a **Companhia**, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, agindo sempre em conjunto, cada qual podendo se fazer representar por procurador legalmente constituído, de acordo com a extensão dos poderes conferidos no respectivo mandato. **Cláusula 10ª:** Fica expressamente proibido, aos Diretores, o uso da denominação social ou marca comercial da **Companhia** em negócios alheios aos interesses e objeto social da **Companhia**, principalmente em abonos, avais, fianças, encargos de fiel depositário e atos semelhantes, sendo ineficaz, perante a **Companhia**, qualquer ato que viole a presente disposição, sendo o Diretor ou acionista infrator, pessoal e ilimitadamente responsável pelas obrigações assumidas, sem prejuízo das cominações legais aplicáveis à espécie. **Cláusula 11ª:** Os instrumentos de mandato outorgados pela **Companhia** serão sempre assinados, conjuntamente, por todos os Diretores, devendo estar especificados os poderes concedidos e o prazo certo de duração, limitado a 1 ano, exceto no caso de mandato judicial, que será por tempo indeterminado. **Capítulo IV - Conselho Fiscal. Cláusula 12ª:** A **Companhia** terá um Conselho Fiscal com funcionamento não permanente, composto de 3 membros efetivos e 3 membros suplentes, no mínimo, e até 5 membros efetivos e igual número de suplentes, no máximo, acionistas ou não, pessoas naturais, residentes no País, que atendam os requisitos legais. **Cláusula 13ª:** O Conselho Fiscal será instalado pela Assembleia Geral na forma da lei. **§ Único:** A deliberação da Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal elegerá os seus membros com observância das disposições legais, fixará a sua remuneração, bem como determinará seu prazo de duração. **Cláusula 14ª:** Os membros do Conselho Fiscal, quando este estiver em funcionamento, terão a competência, os deveres e responsabilidades previstos na lei. **Cláusula 15ª:** Em caso de impedimento, ausência, ou vaga, os membros efetivos serão substituídos pelos membros suplentes na ordem de sua nomeação constante da ata da Assembleia Geral que os houver eleito. **Capítulo V - Assembleia Geral. Cláusula 16ª:** A Assembleia Geral reunir-se-á (i) ordinariamente nos 4 primeiros meses após o término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei nº 6.404/76, e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigir. **Cláusula 17ª:** A Assembleia Geral será convocada na forma da lei, por qualquer dos Diretores ou, na sua ausência, por qualquer dos Acionistas da **Companhia**, por meio de notificação escrita (Inclusive por e-mail, fac-símile ou whatsapp, com aviso de recebimento) enviada a cada um dos Acionistas, com antecedência mínima de 8 dias, em primeira convocação, e com antecedência de 5 dias, em segunda convocação, destinada a todos os acionistas, a qual deverá ser encaminhada ao endereço indicado pelo acionista perante a **Companhia** e deverá constar além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de reforma do Estatuto, a indicação da matéria. **§ 1º:** A convocação particular de que trata a cláusula décima sétima acima não dispensa a convocação mediante anúncio publicado por 3 vezes, no mínimo, na forma do § primeiro do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. Será, contudo, conside-

Empresária Limitada para Sociedade Anônima de Capital Fechado da Nova Cipasa Participações Ltda.

rada regular e eficaz, independentemente das formalidades de convocação, a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas, na forma do § quarto do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. **§ 2º:** A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos Diretores e, na sua ausência, por um Acionista escolhido entre os presentes, o qual convidará, para secretário, outro acionista. **§ 3º:** Os acionistas poderão fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 ano, que seja acionista ou advogado. **Cláusula 18ª:** A Assembleia Geral será considerada validamente instalada, em primeira convocação, com a presença dos Acionistas que representarem, no mínimo, 75% do capital social da **Companhia** com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número. **§ Único:** Exceto se de outra forma exigido pela Lei nº 6.404/76, por este Estatuto Social ou por Acordo de Acionistas, se houver, as deliberações das Assembleias Gerais da **Companhia** serão tomadas pelos Acionistas que representem, no mínimo, 75% do capital social da **Companhia** com direito a voto, não se computando os votos em branco ou as abstenções. **Cláusula 19ª:** As Assembleias Gerais tem poderes para decidir todos os assuntos relacionados com a **Companhia**, exceto aqueles que, por disposição de lei, Acordo de Acionistas, se houver, e pelo presente Estatuto Social, são reservados à competência dos órgãos da administração. **Cláusula 20ª:** Sem limitação de outras matérias previstas em lei, os seguintes atos exigirão a aprovação da Assembleia Geral: **a)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras; **b)** eleger e destituir os membros da Diretoria Executiva; **c)** Definição e alteração da política e pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição ou remuneração aos acionistas da **Companhia**; **d)** Realização de operações de aquisição, fusão, incorporação, cisão da **Companhia** ou de qualquer outra sociedade na **Companhia**, incluindo de suas Subsidiárias; **e)** Qualquer alteração do Estatuto Social da **Companhia**; **f)** Determinação do valor global da remuneração da Diretoria Executiva, incluindo a remuneração fixa e variável/bônus anuais; **g)** Qualquer emissão de capital da **Companhia** de novas ações ou valores mobiliários conversíveis ou não em ações; **h)** A obtenção de registro da **Companhia** e/ou de qualquer Subsidiária perante as autoridades competentes para negociação de suas Ações ou outros valores mobiliários em ambiente de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; **i)** Concessão de avais, fianças de qualquer natureza ou qualquer outra forma de prestação de garantia da **Companhia** para garantir obrigações de Terceiros, em qualquer valor; **j)** Aquisição ou a venda, cessão ou transferência de ativos de qualquer natureza, pela **Companhia**, fora do curso normal dos seus negócios, exceto se previamente aprovado específica e explicitamente pelo orçamento anual; e **k)** Aprovação do orçamento anual da **Companhia**. **Capítulo VI - Exercício Social e Distribuição de Lucros. Cláusula 21ª:** O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano, data em que se levantará o balanço geral e as demais demonstrações financeiras, com observância das prescrições legais. **§ 1º:** A **Companhia**, por deliberação da Diretoria Executiva, *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá levantar balanços intermediários e/ou intercalares e declarar e distribuir dividendos à conta dos lucros apurados nesses balanços ou à conta dos lucros acumulados ou de reservas de lucros, ou ainda, a título de adiantamento de lucros. **§ 2º:** O balanço patrimonial anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano e as respectivas demonstrações financeiras da **Companhia** serão auditadas por empresa de auditoria externa, escolhida pela Diretoria Executiva, cujos trabalhos deverão ser colocados à disposição dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, e aos acionistas da **Companhia**. **Cláusula 22ª:** Dos resultados apurados, na forma da legislação aplicável, serão inicialmente deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda e Tributos sobre o lucro; o lucro remanescente terá a seguinte destinação: (a) 5% para a constituição da Reserva Legal, que não excederá o limite de 20% do capital social, conforme a Lei nº 6.404/76; (b) 5% para pagamento do dividendo obrigatório de que trata o artigo 202 da Lei nº 6.404/76; e (c) o saldo terá a destinação que lhe for atribuída a Assembleia Geral. **§ 1º:** O pagamento de dividendos deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a respectiva distribuição. Os dividendos não reclamados em 3 (três) anos prescrevem em favor da **Companhia**. **§ 2º:** Como remuneração do capital, e observadas as disposições legais, a **Companhia** poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração de capital próprio, calculados sobre as contas do patrimônio líquido, limitados à variação da Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP, ou a outra taxa que venha a substituí-la. A critério da Diretoria Executiva, "*ad referendum*" da Assembleia Geral, com base nos lucros existentes e apurados em balanços regulares, estes juros poderão ser pagos mensal, trimestral, semestral ou anualmente; também por deliberação da Diretoria Executiva, "*ad referendum*" da Assembleia Geral, o valor dos juros pagos poderá ser deduzido do valor do dividendo mínimo obrigatório. **Capítulo VII - Direito de Preferência Sobre as Ações. Cláusula 23ª:** Os Acionistas não poderão dispor ou de qualquer forma transferir para terceiros, direta ou indiretamente, suas respectivas ações, no todo ou em parte (as "Ações Ofertadas"), sem antes oferecê-las aos demais acionistas, que terão o direito de preferência na aquisição das Ações Ofertadas, observadas eventuais exceções previstas em Acordo de Acionistas, se houver. **§ 1º:** Caso qualquer dos Acionistas ("Acionista Ofertante") receba proposta de Terceiro ("Potencial Adquirente") para aquisição, total ou parcial, de suas Ações, direitos de preferência na subscrição de novas ações ou de títulos conversíveis em ações ("Ações Ofertadas"), e o Acionista Ofertante decidir aceitar a proposta, tal Acionista Ofertante deverá notificar, por escrito, os demais Acionistas da **Companhia** ("Acionistas Ofertados"), com cópia para a **Companhia** ("Notificação de Oferta"). Os Acionistas Ofertados terão, então, o direito de preferência na aquisição de todas, e não menos do que todas, as Ações Ofertadas, ao mesmo Preço por Ação e nas mesmas Condições da Oferta, conforme definidos nos §§ abaixo ("**Direito de Preferência**"). **§ 2º:** A Notificação de Oferta deverá especificar obrigatoriamente: (a) o número, espécie e classe das Ações Ofertadas; (b) o preço proposto por Ação ("**Preço por Ação**"); (c) o prazo e as condições de pagamento; (d) a cópia da proposta do Terceiro, juntamente com a descrição da sua estrutura societária e informação sobre seu Controlador final, em caso de pessoa jurídica; e (e) todas as demais condições da oferta ("**Condições da Oferta**"). **§ 3º:** Os Acionistas Ofertados que pretenderem exercer seu Direito de Preferência deverão notificar o Acionista Ofertante no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do recebimento da Notificação de Oferta ("**Notificação de Resposta dos Acionistas Ofertados**") e "Período de Exercício do Direito de Preferência", respectivamente. **§ 4º:** O(s) Acionista(s) Ofertado(s) terão(o) o direito de comprar todas, e não menos do que todas, as Ações Ofertadas, pelo Preço por Ação e demais Condições da Oferta fixados na Notificação de Oferta. **§ 5º:** Caso mais de um Acionista Ofertado (se houver) queira exercer seu Direito de Preferência, as Ações Ofertadas serão alocadas na mesma proporção do número de Ações que cada um deles detém no capital social da **Companhia**, excluindo as Ações detidas pelo Acionista Ofertante e as Ações detidas pelos Acionistas Ofertados que tenham renunciado expressa ou tacitamente ao seu Direito de Preferência. **§ 6º:** Caso quaisquer dos Acionistas Ofertados exerça validamente seu Direito de Preferência em relação às Ações Ofertadas, a Transferência das Ações Ofertadas será concluída de acordo com os termos da Notificação de Oferta no prazo de até 45 dias contados da data de vencimento do Período de Exercício do Direito de Preferência. **§ 7º:** Fica acordado que o não cumprimento oportuno do exercício de seu Direito de Preferência pelo(s) Acionista(s) Ofertado(s), durante o Período para o Exercício do Direito de Preferência, será considerado renúncia do exercício do respectivo Direito de Preferência. **§ 8º:** Caso o(s) Acionista(s) Ofertado(s) não exerça(m) o Direito de Preferência em relação às Ações Ofertadas, então o Acionista Ofertante terá o direito de transferir as Ações Ofertadas para o Terceiro interessado, ficando estabelecido que: (a) a Transferência para o Terceiro interessado será concluída no prazo máximo de 90 dias da data de vencimento do Período para Exercício do Direito de Preferência pelos Acionistas; e (b) a Transferência seja realizada ao mesmo Preço por Ação e nas mesmas Condições de Oferta determinadas na Notificação de Oferta e/ou a um preço superior aquele referido na Notificação de Oferta, porém de acordo com as mesmas Condições de Oferta ao mesmo Potencial Adquirente. **§ 10º:** Caso haja qualquer modificação nas condições de Transferência declaradas na Notificação de Oferta (exceto em caso de um aumento no preço referido na Notificação de Oferta) ou o prazo estipulado no § Oitavo seja descumprido, o Acionista Ofertante deverá reiniciar os procedimentos estabelecidos neste Artigo 24 caso ainda queira transferir suas Ações. **Capítulo VIII - Acordos de Acionistas. Cláusula 24ª:** Nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76, quaisquer Acordos de Acionistas que estabeleçam condições de compra e venda de suas ações, o direito de preferência na compra das mesmas, o exercício do direito de voto ou outras avenças serão arquivados na sede da **Companhia** e averbados em seus livros de registro, devendo ser sempre observados pela **Companhia** e pelos acionistas signatários. **§ Único:** As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros tão logo tais acordos tenham sido devidamente averbados nos livros de registro de ações da **Companhia** ou nos registros mantidos pela instituição depositária das ações e consignados nos certificados de ações, se emitidos, ou nas contas de depósito mantidas em nome dos acionistas junto à instituição depositária das ações. Os administradores da **Companhia** zelarão pela observância desses acordos e o presidente da Assembleia Geral deverá declarar a invalidade do voto proferido pelo acionista ou administrador (diretor ou conselheiro) em contrariedade aos termos de tais acordos. **Capítulo IX - Liquidação. Cláusula 25ª:** A **Companhia** entrará em liquidação, nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral eleger o liquidante e o Conselho Fiscal, que funcionarão no período de liquidação, bem como fixar a remuneração de ambos. **Capítulo X - Resolução dos Conflitos. Cláusula 26ª:** A resolução de qualquer conflito que decorra, direta ou indiretamente, desse Estatuto Social ("**Conflito**") será julgado por meio de arbitragem, a qual será disciplinada pelo Regulamento de Mediação e Conciliação da Câmara de Mediação e Conciliação da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP, em procedimento a ser administrado pela Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP). **§ 1º:** De acordo com o Artigo 2º da Lei nº 9.307/96, os árbitros deverão resolver o Conflito de acordo com os termos deste instrumento e das leis aplicáveis no Brasil. Caso as regras procedimentais da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP) e o presente instrumento sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/96. **§ 2º:** Ao tribunal arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de curso incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade. Não obstante o disposto nesta cláusula, as partes envolvidas poderão obter medidas liminares em juízo que se façam necessárias em face da urgência da medida requerida. **§ 3º:** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada lado ("Requerente(s)" e "Requerido(s)"), de acordo com o seguinte procedimento: as partes que decidirem instituir arbitragem ("Requerentes") deverão notificar as outras Partes ("Requeridos") contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. Os Requeridos, conjuntamente, deverão nomear o segundo árbitro no prazo de 10 dias após o recebimento da referida notificação, e os dois árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das partes envolvidas no Conflito deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 dias, o Presidente da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP) deverá indicar o árbitro. **§ 4º:** Os custos e despesas da arbitragem deverão ser suportados pelas respectivas partes ao longo do procedimento arbitral, devendo a sentença arbitral decidir a respeito do pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas pelas partes, como passagem, hospedagem e transporte seus e de seus respectivos advogados. **§ 5º:** A arbitragem será conduzida em português, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo ser utilizados os idiomas espanhol e inglês pelas partes e suas testemunhas. **§ 6º:** A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as partes envolvidas no Conflito, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente. **§ 7º:** Para os propósitos desta Cláusula, a execução forçada da sentença arbitral deverá ser realizada no foro da Comarca de São Paulo/SP, com a renúncia expressa das partes ora signatárias a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **Capítulo XI - Casos Omissos. Cláusula 27ª:** O Acordo de Acionistas, se houver, e os princípios e regras instituídos pela Lei 6.404/76 e demais dispositivos legais aplicáveis às sociedades por ações, regularão os casos omissos no presente Estatuto Social. São Paulo, 20.07.2020. **Acionistas: Lote 01 Empreendimentos S.A.** p. Julio Ricardo Magalhães e p. Regina de Almeida, **Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A.** p. Clay Regazzoni Monteiro e p. Pedro Lodovici. **Diretores: Júlio Ricardo Magalhães, Regina de Almeida, Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes** - OAB/SP 275.372.

SANTANA DE PARNAÍBA - SP
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ

LIVRO Nº 907 PÁGINA Nº 353

ATA NOTARIAL DE CONSTATAÇÃO

Saibam todos os que virem esta Ata Notarial que aos vinte e oito (28) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte (2.020), nesta cidade e comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, neste cartório, situado à Rua Pedro Procópio, nº 118, Centro, eu, Ivan Luiz Reis de Oliveira, Substituto do Tabelião, recebo a solicitação do Dr. **ANDERSON BARBOSA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº. 34.680.388-3 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 339.378.578-85, residente e domiciliado na Rua Antonio Alfredo Campos, nº. 82, Jardim Guanembú, São Paulo - SP, CEP. 04814-560. Que referida constatação constou arquivada nestas notas. - **“DA DECLARAÇÃO”** – A) Primeiramente o ora solicitante declara que, solicita esta ata notarial para constatar reunião no Condomínio / Loteamento **Altavis Aldeia**, e demonstração de atos da administração e diretrizes por parte da empresa **NOVA CIPASA**; **II) - “DO LOCAL DOS FATOS”** – Então, no dia 29 de setembro de 2020, em diligência, às 17:00 (dezesete horas), dirigi-me até o endereço, sito à Estrada Mal. Mascarenhas de Moraes, nº. 5.800 – Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba – SP, CEP 06513-050, Condomínio / Loteamento **Altavis Aldeia**, onde me encontrei com o ora solicitante; **III) “DA CONSTATAÇÃO”** – A) No local a pedido do ora solicitante, dirigimo-nos até uma quadra, local da reunião, haviam cadeiras distribuídas, televisores e power point para apresentação, ficamos em uma mesa posicionada lateralmente entre os representantes e as cadeiras dos convidados; B) Às 17:25 (dezesete horas e vinte e cinco minutos), iniciou-se a reunião com a apresentação do sócio presidente da Nova Cipasa, o Sr. Eduardo Machado, que ato contínuo pediu para os representantes da Nova Cipasa se apresentassem; Após apresentação trataram sobre a administração do Loteamento que, desde novembro de 2019, está sendo realizada pela Nova Cipasa; Os representantes Eduardo Machado e Rogério Riquelme fizeram uma apresentação sobre o empreendimento, e a evolução das obras desde que a Nova Cipasa assumiu a administração, em novembro de 2019, até a presente data, indicando os avanços obtidos mensalmente; C) Foram explanadas as atividades desenvolvidas pelo Pré-Comitê, formado por proprietários de lotes e criado a fim de otimizar o dialogo entre a Nova Cipasa e os demais clientes, e dentre as quais estão a Revisão dos Contratos Existentes, Orçamentos realizados e permanência dos atuais fornecedores; Elaboração e acompanhamento da execução do cronograma de implantação; Elaboração da Previsão Orçamentária; e Convocação de Assembleias; D) O representante Guilherme, o engenheiro responsável pelas obras, tratou detalhadamente com ênfase do power point sobre todas as obras e melhorias realizadas pela Nova Cipasa no Loteamento, dentre as quais as Edificações da portaria, sede administrativa, quiosques, praça e clube, tendo detalhado e apresentado fotografias de todos os serviços realizados para cada uma destas melhorias, conforme apresentação anexa; E) Foram apresentados, ainda, os Pareceres Técnicos contratados pela Nova Cipasa e realizados pelo engenheiro Marcelo Antonelli; F) Posteriormente, trataram sobre o prazo de conclusão das obras de responsabilidade da Sabesp, para fornecimento de água e tratamento de esgoto, tendo sido apresentada Carta da Sabesp indicando o prazo de conclusão até dezembro de 2020; G) O representante da empresa responsável pela execução das obras realizadas pela Sabesp, apresentou o estágio das obras e esclareceu dúvidas dos presentes; H) Foi tratado, ainda, sobre o incidente do incêndio, iniciado fora das dependências do Loteamento, que foi objeto de registro de Boletim de Ocorrência (BO nº 1403984/2020) pela Nova Cipasa; I) Trataram sobre a necessidade de limpeza e roçagem os lotes, e foi informado aos presentes que, nos termos do



09262602027551.000156717-9

Rua Pedro Procópio 100 Centro - Santana De Parnaíba - SP
Fone: 11-4622-7700 Fax: 11-4622-7707



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

contrato de Compra e Venda celebrado entre as partes (Capítulo XI, item (A), subitens "a.5" e "a.5.1"), firmado entre a Cipasa e os compradores, é de responsabilidade do proprietário do lote. O referido artigo foi lido e explicado pelos advogados da Nova Cipasa; J) Os representantes da Nova Cipasa esclareceram que manterão a promessa da administração anterior, de realizar, em caráter de benfeitoria, a roçada dos lotes, objetivando evitar novos acidentes, devendo ser a data definida pelos proprietários dos lotes por meio de votação; K) O proprietário do Lote 18, Quadra 09, conhecido como "Tafarel" expos a sua situação pessoal, quanto à moradia irregular iniciada no dia 17 de agosto de 2020, o que já é objeto de ação judicial movida pela Associação de moradores; L) Foram reiterados os canais de comunicações para os proprietários, com os representantes da Nova Cipasa colocando-se à disposição para contato direto, disponibilizando inclusive todo o cronograma exposto em power point na reunião; M) Por fim, foram esclarecidas dúvidas dos clientes e encerrada a Reunião. Nada mais me foi pedido relatar na presente ata notarial de constatação. **IV- "DO ENCERRAMENTO"** - Às 18:59 (dezoito horas e cinquenta e nove minutos), eu Substituto do Tabelião deixei o local. Para constar, lavro a presente ata para os efeitos do artigo 384 e paragrafo único do Código de Processo Civil Brasileiro e de acordo com a competência exclusiva que me confere a Lei 8.935/1994, em seus incisos III dos artigos 6º e 7º. Ao final, esta ata é lida em voz alta, achada conforme e assinada pelo solicitante e por mim.- Eu, (a.) Ivan Luiz Reis de Oliveira, Substituto do Tabelião, a lavrei e subscrevo.- **COTAÇÃO:** Ao Cartório R\$ 546,70; Ao Estado R\$ 155,38; A Secretaria da Fazenda R\$ 106,34; Ao Município R\$ 10,92; Ao MP R\$ 26,24; Ao Fundo Reg. Civil R\$ 28,78; Ao Trib. de Justiça R\$ 37,52; Santa Casa R\$ 5,46; Total R\$ 917,34.- (a.) **ANDERSON BARBOSA SILVA.**- Nada mais.- Trasladada em seguida e na mesma data, dou fê.- Eu, _____ (Ivan Luiz Reis de Oliveira), Substituto do Tabelião (substituto - Lei Federal 8.935/94 art. 20 parágrafo 4º), a fiz digitar, conferi, achei em tudo conforme, subscrevo e assino em público e raso.-

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

IVAN LUIZ REIS DE OLIVEIRA
SUBSTITUTO DO TABELIÃO
(Lei Federal 8.935/94 art. 20 § 4º)

CARTÓRIO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS
Rodrigues Cruz E TÍTULOS - Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais
Santana de Parnaíba - SP Tel. (11) 4622-1700
Antonio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião
06501-130 - R. Pedro Procópio, 100 - Centro
Edifício Lazara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba
Ivan Luiz Reis de Oliveira
SUBSTITUTO DO TABELIÃO / OFICIAL



1188021AN000101829001P20D
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificados nos atos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, vêm respeitosamente, perante Vossa Excelência, por meio dessa simples petição, requerer o reconhecimento da sucessão empresarial da empresa **NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES S/A** pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:



Prima facie, a legislação e até mesmo o judiciário vêm cada vez mais alterando seus dispositivos e entendimentos em prol de uma justiça dotada de efetividade.

Sendo assim, o procedimento de cumprimento de sentença foi simplificado e os atos expropriatórios, que visam a satisfação do crédito, também vêm sendo facilitados.

O BACENJUD e o RENANJUD são instrumentos muito práticos e que trazem um bom retorno ao credor.

Contudo, tal medida está sendo infrutífera nesta e em grande maioria das ações em face das executadas.

Pois bem, analisando ações gêmeas envolvendo a CIPASA e NOVA ALDEIA percebe-se que as mesmas estão buscando e conseguindo formas de burlar os sistemas para furtar-se do adimplemento de suas obrigações.

Com efeito, em 28/10/2020, foi lavrada ATA NOTARIAL (doc em anexo) para constatar nova empresa responsável pelo loteamento ALTAVIS ALDEIA, então apresentada para os condôminos do referido loteamento em reunião de condomínio com seu diretor e administrador EDUARDO MACHADO qual seja, **NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES S/A**



Estranhamente tal empresa fora constituída 01 (um) mês antes da reunião de condomínio tomada a termo em ata notarial, mais precisamente em 18/09/2020.

Não obstante, importa considerar que existe coincidência no quadro social da empresa Executada e desta nova empresa APRESENTADA COMO CO-RESPONSÁVEL, e que foi constituída recentissimamente, conforme se poderá observar no seu incluso contrato social

No contrato social de constituição desta nova empresa são sócios: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A (CNPJ nº 05.262.743/0001-53), e CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S/A (CNPJ nº 13.919.798/0001-11), sendo que esta última também é sócia da Executada

E não é só! Tanto a Executada, quanto sua sócia CIPASA PART (e que também consta no quadro social da nova empresa apresentada em ata notarial), mantêm sede no mesmo endereço; Rua Joaquim Floriano, nº 466 daí concluir-se, indubitavelmente, que compõem o mesmo grupo econômico.

Ora, se nova empresa foi constituída para assumir os encargos e obrigações dos contratos referentes ao loteamento em questão, cujo atraso na entrega justificou o ajuizamento de ação judicial pelo



Exequente, a certeza que se tem é uma só: a empresa Executada encerrou suas atividades de forma irregular, até porque existem centenas de processos contra ela ajuizados, e sem nenhuma solução satisfativa, e foi constituída nova empresa em seu lugar, conforme constou em ata, numa forma de fraudar credores

É neste panorama Excelência é que se vislumbra a fraude à execução por sucessão empresarial, onde uma empresa nova é constituída para continuar com as operações de uma empresa inadimplente, sem, contudo, carregar para a nova empresa todas as dívidas e má reputação da empresa anterior, COM O OBJETIVO CLARO DE FRUSTRAR OS CRÉDITOS DE SEUS CREDORES.

A sucessão irregular de empresas é um meio de frustrar as obrigações da empresa inadimplente, constituindo-se em indubitável confusão patrimonial entre a sucedida e a sucessora, pois todo o ativo da empresa devedora, inclusive seu faturamento, que na verdade deveria honrar com as obrigações daquela, é transferido para a sucessora, sem o ônus das dívidas.

A executada, ao atuar com o ânimo de fraudar a execução, não deixam nenhum real em conta de sua e revelando absoluta insuficiência de patrimônio livre e suficiente para honrar com o pagamento da dívida Executada.



Assim, está caracterizada a manobra, de rigor a desconsideração inversa da personalidade jurídica, para que seja determinada a penhora do faturamento da nova empresa, a sucessora, constituída e utilizada de forma abusiva pelo devedor CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO SA que prossegue na exploração de sua atividade por meio de uma nova empresa sem apresentar bens particulares para saldar suas obrigações frente aos credores da empresa sucedida conforme se comprova os documentos que ora se junta que comprova tal fato agregado ainda ao fato ser verossímil as alegações com a prova inequívoca de que seu ramo é o mesmo e sua sede está no mesmo endereço daquela que foi sucedida . Pasmem!!!

Tal postura que só serve ao propósito de esquivar a devedora do cumprimento de suas obrigações é fraude e como tal deve ser coibida.

Constituir uma nova empresa com a mesma atividade empresarial da anterior em nome de investidores interessados no ramo empresarial da sucedida.

Assim, deve a empresa sucessora responder pelas dívidas da sucedida de forma integral.

A doutrina não tem outro entendimento. Confira-se citação de Arnaldo Rizzardo:



“Se as circunstâncias dos autos indicam que a Executada foi sucedida por outra empresa, que teve o mesmo objetivo social, funciona no mesmo endereço comercial e utiliza das mesmas instalações e mercadorias da devedora originária, a empresa sucessora torna-se responsável pelas dívidas que a sucedida contraiu no exercício de suas atividades. Evidenciado o abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade e fraude contra credores, as obrigações da empresa sucedida devem ser estendidas à sucessora” (Direito de Empresa, 2ª ed., Forense, 2007, p. 1112, o destaque não consta do original)

A jurisprudência é uníssona ao determinar que a empresa sucessora é responsável pelas dívidas da sucedida:

“Execução - Sucessão de empresas - Responsabilidade. Tem-se por caracterizada sucessão de empresas quando semelhantes os quadros sociais e idênticos os objetivos, tornando-se uma, que é Executada em processo judicial, inativa e sem faturamento, ficando a realização do objetivo social a cargo da outra. Reconhecida a sucessão, imputa-se à sucessora responsabilidade subsidiária pelo pagamento da dívida constituída pela sucedida. Recurso não provido” (21ª Câmara privado, Agravo de Instrumento nº 0237304-69.2011.8.26.0000, rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.04.2012, o destaque não consta do original);

“Execução por título executivo extrajudicial. Sucessão empresarial. Fraude. Havendo indicativos de que a nova empresa foi constituída com a finalidade de dar continuidade aos negócios da pessoa jurídica Executada é possível reconhecer a existência de trespasse fraudulento, transferindo-se para a sucessora a responsabilidade pela



SFL
Advocacia

dívida da sucedida. Recurso não provido” (21ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 0049956-05.2011.8.26.0000, rel. Des. Itamar Gaino, j. 29.06.2011)

Assim, a coadunar com a tendência moderna de dar efetividade aos procedimentos e tutelar o direito dos credores legítimos, resta demonstrada a fraude à execução por sucessão empresarial, deve o r. juízo reconhecê-la e determinar a desconsideração inversa da personalidade jurídica, para que seja determinada a penhora do faturamento das empresas abaixo, para que a sucessora venha a responder pelas dívidas e obrigações da sucedida por meio de fraude.

NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ 37.754.046/0001-06
RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO633 - 10 ANDAR SL 102 VILA NOVA
CONCEIÃO SÃO PAULO /SP CEP 04533-051

Nestes termos, Pede deferimento
SÃO PAULO 23 DE FEVEREIRO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	02/09/2021 12:02:30
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jtsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0600 e código 5904320.

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

NUM.DOC: 459.881/20-6 SESSÃO: 05/11/2020

D.O.E. (DIARIO OFICIAL DO ESTADO), DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: PUBLICACAO DO INSTRUMENTO DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO DA NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 459.882/20-0 SESSÃO: 05/11/2020

ARQUIVAMENTO DE JORNAL, DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 098.602/21-4 SESSÃO: 17/02/2021

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 201.211.314,00 (DUZENTOS E UM MILHÕES, DUZENTOS E ONZE MIL, TREZENTOS E QUATORZE REAIS).

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 09/10/2020. ALTERACAO DO CAPITAL E CLAUSULAS PARTICULARES

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: A ALTERACAO DA CLAUSULA QUINTA DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, QUE DISCIPLINA SOBRE O CAPITAL SOCIAL; E A AUTORIZACAO PARA OS DIRETORES ADOTAREM TODAS AS MEDIDAS NECESSARIAS PARA FORMALIZACAO DAS DELIBERACOES APROVADAS.

NUM.DOC: 188.541/21-4 SESSÃO: 26/04/2021

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 12/03/2021. APROVACAO DE: I) REALIZACAO DE OPERACAO FINANCEIRA PELA COMPANHIA; II) OUTORGA DE GARANTIAS PELA COMPANHIA E III) AUTORIZACAO PARA IMPLEMENTACAO DAS DELIBERACOES PELOS ADMINISTRADORES

NUM.DOC: 380.005/21-9 SESSÃO: 09/08/2021

CONSOLIDACAO CONTRATUAL DA MATRIZ.

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 19/07/2021. DELIBERAR SOBRE: (I) RENUNCIA DOS ATUAIS DIRETORES; (II) ELEICAO DE NOVA DIRETORIA; (III) ALTERACAO DA FORMA DA DIRETORIA E FORMA DE REPRESENTACAO; E (IV) CONSOLIDACAO DO CONTRATO SOCIAL

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: ALTERACAO DA COMPOSICAO DA DIRETORIA E DA FORMA DE REPRESENTACAO DA COMPANHIA

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 4663268-2, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

ELEITO HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 028.067.741-36, RG/RNE: 4538142, RESIDENTE À RUA 13, 404, AP 3003, SETOR OESTE, GOIANA - GO, CEP 74121-060, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 956.646.021-04, RG/RNE: 340197, RESIDENTE À RUA HELENA, 151, AP 124 BL 1, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-050, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO ROGERIO RINALDI RIQUELME, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 228.319.318-43, RG/RNE: 24.832.004-X, RESIDENTE À RUA MARIA MONTEIRO, 1675, CAMPINAS - SP, CEP 13025-152, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

ELEITO RICARDO KOZAK NOBREGA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, RESIDENTE À QUADRA CA 7, S/N, LT 20 AP 302, BRASILIA - DF, CEP 71503-507, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 02/09/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOZAK NOBREGA, CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, em 02/09/2021 às 14:52:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00989556-8Z.2020.8.26.0500 e código 590447020.



Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPP2030671750

DADOS CADASTRAIS

ATO(S) Constituição Normal		
NOME EMPRESARIAL NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.		PORTE
LOGRADOURO RUA MIN JESUINO CARDOSO		NÚMERO 633
COMPLEMENTO ANDAR 10 SALA 102	BAIRRO/DISTRITO VILA NOVA CONCEICAO	CEP 04544051
MUNICÍPIO SÃO PAULO		UF SÃO PAULO
E-MAIL REGINA901@OUTLOOK.COM		TELEFONE 11 40960500
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: REGINA DE ALMEIDA - Administrador DATA ASSINATURA: 16/07/2020 ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE R\$151,86 DARF R\$0,00

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

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

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:
-------------------	--------------

JUCESP
ER 197
SINDILOJAS
16 JUL 2020
SÃO PAULO
PROTOCOLO

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

PSP2030671750DOC01DE01

15/07/2020

Página 1 de 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINA DE ALMEIDA ADMINISTRADORA DE EMPRESAS E EMPRESÁRIAS, inscrita no CNPJ nº 01.088.810/2020, em 16/07/2020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0096356-82.2020.8.26.0500 e código B3045020.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular de constituição a na melhor forma de direito, as partes:

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de *Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.*, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 87, 9º andar, Sala 4, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ sob o nº 05.262.743/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.192.940, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores **JULIO RICARDO MAGALHÃES**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.663.268-2-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 636.484.408-10 e **REGINA DE ALMEIDA**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12487634 SSP/SP e inscrita no CPF 056.362.858-84, ambos com endereço comercial acima citado ("**LOTE 01**"); e

CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., atual denominação de *Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.*, antigo NIRE 35225474041, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Bloco C, Edifício Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.919.798/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.465.105, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores, **CLAY REGAZZONI MONTEIRO**, brasileiro, divorciado, contador, portador da cédula de identidade RG nº M-5.749.256 SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 801.155.356-91, e **PEDRO LODOVICI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 23.616.431-4 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.224.128-86, ambos com endereço comercial acima citado ("**CIPASA PART**").

Resolvem constituir uma Sociedade Empresária Limitada, nos termos dos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - DENOMINAÇÃO E SEDE SOCIAL

Sob a denominação social **NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, fica constituída a presente sociedade empresária limitada, a qual será regida pelo presente contrato social e pela legislação que lhe for aplicável ("**Sociedade**").

Página 1 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A sede da **Sociedade** localiza-se na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633, 10º andar, sala 102, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04544-051.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **Sociedade** poderá abrir outras filiais, sucursais e escritórios em qualquer parte do território nacional e no exterior, observadas as formalidades legais.

CLÁUSULA 2ª - OBJETO SOCIAL

A **Sociedade** tem por objeto social as atividades de participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, empresárias ou simples, como sócia, acionista ou quotista.

CLÁUSULA 3ª - PRAZO DE DURAÇÃO

A **Sociedade** iniciará as suas atividades na data de arquivamento deste Contrato Social perante a Junta Comercial competente, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA 4ª - CAPITAL SOCIAL

O capital social da **Sociedade**, totalmente subscrito a ser integralizado no prazo de 12 (doze) meses, em moeda corrente nacional, é de R\$1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, indivisíveis, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, distribuídos entre os sócios da seguinte maneira:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)
LOTE 01 EMPREENDEIMENTOS S.A	990	R\$ 990,00	99,9%
CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	10	R\$ 10,00	0,1%
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00	100

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ainda, conforme disposto no artigo 1.052 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As quotas do capital social são indivisíveis em relação à **Sociedade**,

a qual não reconhecerá mais que um titular de cada quota.

CLÁUSULA 5ª – ADMINISTRAÇÃO

A administração da **Sociedade** será exercida por prazo indeterminado, pelos administradores não sócios **JULIO RICARDO MAGALHÃES**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.663.268-2-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 636.484.408-10 e **REGINA DE ALMEIDA**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12487634-SSP/SP e inscrita no CPF 056.362.858-84, ambos com endereço comercial situado à Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Bloco C, Conjunto 801, Edifício Brascan Century Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534 002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que atuarão **conjuntamente** e terão os poderes necessários à direção dos negócios sociais da **Sociedade**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os Administradores são investidos de todos os poderes para representar a **Sociedade** ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica expressamente vedado aos administradores o uso da denominação social ou marca comercial da **Sociedade** em negócios alheios aos seus interesses e objetivo social, principalmente em abonos, avais, fianças, encargos de fiel depositário e atos semelhantes, sendo ineficaz, perante a **Sociedade**, qualquer ato que viole a presente disposição, sendo o administrador ou sócio infrator, pessoal e ilimitadamente responsável pelas obrigações assumidas, sem prejuízo das cominações legais aplicadas à espécie.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os Administradores ficam dispensado de prestar caução.

PARÁGRAFO QUARTO: Os Administradores declaram, nos termos do artigo 1.011, § 1º, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da **Sociedade**, seja em razão de lei especial, condenação criminal ou qualquer medida legal a qual seus efeitos, mesmo que de forma temporária, lhe vede ou proíba o exercício de cargos públicos, tais como, condenações por crime falimentar, prevaricação, peita ou suborno, concussão e peculato; crimes contra a economia popular, crimes contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública e contra a propriedade, entre outros.

CLÁUSULA 6ª - PRÓ-LABORE

Os Administradores poderão ter direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será decidido por deliberação dos sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital

Página 3 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

social.

CLÁUSULA 7ª - DELIBERAÇÕES SOCIAIS

As deliberações sociais serão tomadas pelos sócios, em reunião de sócios, realizadas em conformidade com o disposto na Lei e neste Contrato Social.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As reuniões de sócios se realizarão, ordinariamente, até o quarto mês seguinte ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As reuniões de sócios serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, três quartos do capital social, e, em segunda, com qualquer número de sócios.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As deliberações dos sócios serão tomadas mediante a aprovação dos Sócios representando, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante, salvo se quórum maior for estabelecido em Lei ou pelo presente Contrato Social.

PARÁGRAFO QUARTO – O sócio pode ser representado nas reuniões por outro sócio, ou por advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados, devendo o instrumento de mandato ser levado a registro, juntamente com a ata de reunião, sendo também convencionado a participação por meio de *conference call* ou videoconferência, desde que a manifestação de voto do referido sócio seja ratificada, na mesma data da reunião, por meio escrito.

PARÁGRAFO QUINTO – As reuniões de sócios serão convocadas pela administração ou, nos casos previstos em lei, pelos sócios, mediante envio de carta, telegrama ou e-mail, com comprovação de entrega, com 08 (oito) dias de antecedência, constando o local, dia e hora da reunião, bem como os assuntos a serem discutidos.

PARÁGRAFO SEXTO – Fica dispensada a reunião dos sócios, quando estes decidirem por escrito sobre as matérias objeto de deliberação, nos termos do Parágrafo 3º, do Artigo 1.072, da Lei nº 10.406/2002, observado os quóruns previstos neste contrato e na Lei.

CLÁUSULA 8ª - EXERCÍCIO SOCIAL E DOS LUCROS

O exercício social coincidirá com o exercício civil, iniciando-se no dia 1º (primeiro) de janeiro e encerrando-se em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Após o término de cada exercício social, em 31 (trinta e um) de dezembro, os administradores prestarão contas justificadas de sua

Página 4 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

PARAGRAFO TERCEIRO - No caso de impugnação, arbitral e/ou judicial, da oferta, a preferência, para ser validamente considerada, dever ser acompanhada do depósito do correspondente valor, na forma explicitada na oferta.

PARAGRAFO QUARTO - Na hipótese de os Sócios Ofertados aceitarem a aquisição das Quotas Ofertadas, referida aceitação deverá ser feita por escrito ("Notificação de Aceite") e seguida do pagamento na forma especificada na oferta aceita. A oferta de aquisição será considerada recusada pelos Sócios Ofertados se a Notificação de Aceite não for entregue ao Sócio Ofertante durante o prazo de 30 (trinta) dias, ou a aquisição não for concluída no prazo de 40 (quarenta) dias.

PARAGRAFO QUINTO - Na hipótese de os Sócios Ofertados deixarem de exercer o seu direito de preferência com relação às Quotas Ofertadas, o Sócio Ofertante terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da manifestação ou do silêncio dos Sócios Ofertados, para concluir com o terceiro a venda das Quotas Ofertadas nos termos e condições do Memorando de Oferta (ou em termos e condições não mais favoráveis do que o disposto aos demais sócios no Memorando de Oferta). Caso a alienação não ocorra durante tal prazo de 60 (sessenta) dias, o Sócio Ofertante, caso ainda tenha a intenção de alienar as Quotas Ofertadas, deverá reiniciar os procedimentos previstos nesta Cláusula.

PARAGRAFO SEXTO - A cessão, direta ou indireta, por qualquer dos sócios, de seu direito de preferência para a subscrição de novas quotas observará a sistemática acima.

CLÁUSULA 10ª - RETIRADA E DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Na hipótese de retirada, exclusão, falecimento, interdição, incapacidade, insolvência, impedimento, ausência declarada, dissolução, liquidação, extinção ou falência de qualquer dos sócios, a **Sociedade** continuará suas atividades com os sócios remanescentes, sendo vedado, em qualquer das referidas hipóteses, o ingresso dos herdeiros, sucessores ou cônjuge / companheiro, salvo se aprovado pelos sócios representantes de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os valores dos haveres serão apurados com base em balanço patrimonial especialmente levantado no mês do evento. O valor dos haveres será determinado pela divisão do Patrimônio Líquido da **Sociedade** pelo número de quotas do capital social havidas pelo sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, sendo que o valor final apurado será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na

Página 6 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

administração, procedendo, dentro de 03 (três) meses, seguintes ao encerramento do exercício social, à elaboração do Inventário, do Balanço Patrimonial e do Balanço de Resultado Econômico da **Sociedade**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador quando for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os lucros ou prejuízos da **Sociedade** terão a aplicação que lhes for determinada pelos sócios que representem a totalidade do capital social da **Sociedade**, podendo ser deliberada ainda a distribuição de lucros de forma desproporcional à participação de cada um no capital social da **Sociedade**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A **Sociedade** poderá a qualquer momento levantar balanço intermediário e/ou intercalar, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração. Poderão ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou a título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, sempre de forma proporcional à participação dos sócios no capital social ou desproporcionalmente, desde que observado o quórum de aprovação referido no parágrafo anterior.

CLÁUSULA 9ª - CESSÃO DE QUOTAS

Os sócios não poderão dispor ou de qualquer forma transferir para terceiros, direta ou indiretamente, suas quotas, no todo ou em parte (as "Quotas Ofertadas"), sem antes oferecê-las aos demais sócios, que terão o direito de preferência na aquisição das Quotas Ofertadas.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A oferta descrita nesta Cláusula será feita por meio de notificação escrita enviada pelo sócio que recebeu proposta para a alienação de suas quotas ("Sócio Ofertante") aos demais sócios ("Sócios Ofertados"), com teor da proposta apresentada por um terceiro interessado, incluindo o preço e outros termos e condições relevantes da venda ou transferência proposta ("Memorando de Oferta").

PARAGRAFO SEGUNDO - Durante o período de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de recebimento do Memorando de Oferta, os Sócios Ofertados deverão informar ao Sócio Ofertante, por escrito, se (i) desejam adquirir as Quotas Ofertadas, aquisição esta que será concluída no prazo de 40 (quarenta) dias, contados a partir do recebimento do Memorando de Oferta, indicando inclusive interesse em eventuais sobras ou (ii) recusam a aquisição das Quotas Ofertadas. Não será admitido o direito de preferência em relação a apenas uma parte das Quotas Ofertadas, devendo observar a proporção detida por cada sócio no capital social da **Sociedade**.

Página 5 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

impossibilidade de sua adoção, com base em outro índice oficial adotado para atualização monetária, sendo a primeira parcela devida no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data em que ocorrer a Reunião deliberativa do evento societário.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de o Passivo da **Sociedade** ser maior que o seu Ativo, no momento da saída do sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, não será aplicado o estabelecido no parágrafo primeiro acima, ficando o sócio retirante, excluído, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido, ou, ainda, os herdeiros e sucessores automaticamente responsáveis em ressarcir a **Sociedade** dos valores classificados como prejuízo de forma proporcional à sua participação no capital social.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A **Sociedade** poderá adquirir para permanência em tesouraria, cancelamento ou alienação, as quotas do sócio retirante, falecido, incapaz, impedido ou dissolvido.

PARÁGRAFO QUARTO – Se, em razão de partilha decorrente de separação judicial / extrajudicial, divórcio ou dissolução de União Estável de qualquer dos sócios, forem atribuídas quotas sociais à cônjuge ou convivente não sócio, a este serão pagos os respectivos haveres sociais, de acordo com o estabelecido nesta Cláusula Décima, ficando vedado o seu ingresso no quadro societário da **Sociedade**.

PARÁGRAFO QUINTO – O sócio que desejar retirar-se da **Sociedade** deverá comunicar sua intenção por escrito, com 90 (noventa) dias de antecedência, sendo que os seus haveres serão pagos nos termos e condições previstas nesta Cláusula Décima.

PARÁGRAFO SEXTO – A **Sociedade** será dissolvida nos casos previstos em lei ou por deliberação dos sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. O liquidante será nomeado e poderá ser destituído pelos sócios que representem o mesmo quórum retro mencionado. Após a apuração do ativo e do passivo social e pagamento de todas as dívidas da **Sociedade**, o liquidante promoverá a repartição do patrimônio que porventura restar entre os sócios, na proporção de suas respectivas participações societárias.

CLÁUSULA 11ª - EXCLUSÃO DE SÓCIOS

Quando o(s) Sócio(s) representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social entenderem que um ou mais sócios estão pondo em risco a continuidade da **Sociedade**, em virtude de atos de inegável gravidade ou em desacordo com o estabelecido neste instrumento ou com a lei, poderão excluí-lo da **Sociedade** de forma extrajudicial, inclusive nos casos exemplificativamente listados abaixo:

Página 7 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

- a. violação de cláusula contratual e/ou falta no cumprimento dos deveres sociais;
- b. comprometimento, por atos ou omissões, do andamento normal da **Sociedade**, ou do desenvolvimento e expansão dos negócios sociais;
- c. desarmonia em relação aos sócios representando a maioria do capital social, com efeitos negativos para a **Sociedade**;
- d. prática de atos que impeçam ou dificultem a condução normal dos negócios sociais;
- e. ingresso em juízo contra a **Sociedade**; ou
- f. ocorrência de qualquer outro motivo justo para exclusão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A exclusão por justa causa se dará: a) por meio da formalização de alteração do contrato social, no caso de o quadro societário da **Sociedade** ser composto por apenas dois sócios; ou ii) por meio de reunião especialmente convocada para esse fim, no caso de o quadro societário da **Sociedade** ser composto por mais de dois sócios, devendo, neste último caso, o sócio passível de exclusão ser cientificado, mediante envio de carta, telegrama ou e-mail, com comprovação de entrega, com antecedência de 15 (quinze) dias da realização da reunião que deliberará sobre tal matéria, para que possa comparecer e, querendo, apresentar sua defesa, nos termos do Artigo 1.085, do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de exclusão de sócio, proceder-se-á à apuração de seus haveres na forma prevista na Cláusula Décima acima.

CLÁUSULA 12ª - CASOS OMISSOS

A **Sociedade** reger-se-á, nas omissões deste Contrato e da legislação específica (Código Civil), pela Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76.

CLÁUSULA 13ª - RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS

Os sócios e administradores desta **Sociedade** comprometem-se a solucionar todo e qualquer conflito que decorra, direta ou indiretamente, desse Contrato Social ("**Conflito**") por meio de arbitragem, a qual será disciplinada pelo Regulamento de Mediação e Conciliação da Câmara de Mediação e Conciliação da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP, em procedimento a ser administrado pela Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - De acordo com o Artigo 2º da Lei nº 9.307/96, os árbitros deverão resolver o **Conflito** de acordo com os termos deste instrumento e das leis aplicáveis no Brasil. Caso as regras procedimentais da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do

Estado de São Paulo (CIESP) e o presente instrumento sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/96.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ao tribunal arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade. Não obstante o disposto nesta cláusula, as partes envolvidas poderão obter medidas liminares em juízo que se façam necessárias em face da urgência da medida requerida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O tribunal arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada lado ("**Requerente(s)**") e ("**Requerido(s)**"), de acordo com o seguinte procedimento: as partes que decidirem instituir arbitragem ("**Requerentes**") deverão notificar as outras Partes ("**Requeridos**") contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. Os Requeridos, conjuntamente, deverão nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os dois árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das partes envolvidas no **Conflito** deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente da Câmara de Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP) deverá indicar o árbitro.

PARÁGRAFO QUARTO - Os custos e despesas da arbitragem deverão ser suportados pelas respectivas partes ao longo do procedimento arbitral, devendo a sentença arbitral decidir a respeito do pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas pelas partes, como passagem, hospedagem e transporte seus e de seus respectivos advogados.

PARÁGRAFO QUINTO - A arbitragem será conduzida em português, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo ser utilizados os idiomas espanhol e inglês pelas partes e suas testemunhas.

PARÁGRAFO SEXTO - A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as partes envolvidas no **Conflito**, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Para os propósitos desta Cláusula, a execução forçada da sentença arbitral deverá ser realizada no foro da Comarca de São Paulo/SP, com a renúncia expressa das partes ora signatárias a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um mesmo fim de direito, juntamente com as duas (02) testemunhas abaixo subscritas, que a tudo assistiram, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Página 9 de 10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

São Paulo/SP 15 de julho de 2020.

Sócios:

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A
 p. Julio Ricardo Magalhães e p. Regina de Almeida

CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
 p. Clay Regazzoni Monteiro e p. Pedro Lodovici

Administradores:

JÚLIO RICARDO MAGALHÃES

REGINA DE ALMEIDA

Visto do Advogado:

Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes
 OAB/SP 275.372

Testemunhas:

 Nome:
 RG:
 CPF:

 Nome:
 RG:
 CPF:

Página 10 de 10
 INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA
 NOVA CIPASA PARTICIPAÇÕES LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes, Julio Ricardo Magalhães, Iago Do Couto Nery, Regina de Almeida, Pedro Lodovici, Clay Regazzoni Monteiro e Carolina Guerera.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6A8A-236A-144C-5A76.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, JULIO RICARDO MAGALHÃES e REGINA DE ALMEIDA em 15/07/2020 às 16:22:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988356-8Z.2020.8.26.0.500 e código B390#370.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6A8A-236A-144C-5A76> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6A8A-236A-144C-5A76



Hash do Documento

4159F30CDF8187D58CD4496A8AE3EFE9DD38EAB468FDAAFEA73311A38B210C69

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/07/2020 é(são) :

- Eduardo Peixoto Menna Barreto De Moraes - 010.027.584-24 em 15/07/2020 12:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Julio Ricardo Magalhães - 636.484.408-10 em 15/07/2020 12:22 UTC-03:00
Nome no certificado: Julio Ricardo Magalhaes
Tipo: Certificado Digital
- Iago Do Couto Nery - 061.376.116-20 em 15/07/2020 11:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Regina de Almeida - 056.362.858-84 em 14/07/2020 22:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Pedro Lodovici - 164.224.128-86 em 14/07/2020 21:21 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Clay Regazzoni Monteiro - 801.155.356-91 em 14/07/2020 20:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Carolina Guerera - 383.541.638-30 em 14/07/2020 20:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



SEM VALOR DE DEDUÇÃO CERTIDÃO



DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO
À Junta Comercial do Estado de São Paulo

NOME					
REGINA DE ALMEIDA					
NACIONALIDADE			ESTADO CIVIL		
BRASILEIRA			DIVORCIADO (A)		
CPF	COR OU RAÇA	IDENTIFICAÇÃO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR	UF
05636285884	BRANCA	12487634	23/04/2016	SSP	SP
DOMICILIADO (A)				NÚMERO	
RUA ALVARES PENTEADO				87	
BAIRRO / DISTRITO				CEP	
CENTRO				01012001	
COMPLEMENTO					
ANDAR 9 SALA 4					
MUNICÍPIO				UF	
SÃO PAULO				SP	
Declara, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; Ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.					
NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIO/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL					
LOCALIDADE	SÃO PAULO	DATA	15/07/2020		
NOME	REGINA DE ALMEIDA	ASSINATURA			



DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO
À Junta Comercial do Estado de São Paulo

NOME					
JULIO RICARDO MAGALHAES					
NACIONALIDADE			ESTADO CIVIL		
BRASILEIRA			DIVORCIADO (A)		
CPF	COR OU RAÇA	IDENTIFICAÇÃO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR	UF
63648440810	BRANCA	46632682	18/04/2014	SSP	SP
DOMICILIADO (A)				NÚMERO	
RUA ALVARES PENTEADO				87	
BAIRRO / DISTRITO				CEP	
CENTRO				01012001	
COMPLEMENTO					
ANDAR 9 SALA 4					
MUNICÍPIO				UF	
SÃO PAULO				SP	
Declara, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; Ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.					
NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIO/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL					
LOCALIDADE	SÃO PAULO	DATA	15/07/2020		
NOME	JULIO RICARDO MAGALHAES	ASSINATURA	<i>Julio Ricardo Magalhaes</i>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO RICARDO MAGALHAES e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00963556-8Z.2020.8.26.0600 e código 59043040.



DECLARAÇÃO

Eu, JULIO RICARDO MAGALHAES, portador do Documento de Identificação nº 46632682 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 63648440810, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) RUA MIN JESUINO CARDOSO, 633, ANDAR 10 SALA 102, Bairro: VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO, SP, CEP: 04544051, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual, nos termos do artigo 7º do Decreto nº55.660, de 30 de março de 2010.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

JULIO RICARDO MAGALHAES (Administrador / Administrador)
46632682 SSP/SP



TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO.

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente à solicitação de abertura do protocolo SPP2030671750 da empresa NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA. e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público Barbara Ivy Belmont Alentejo

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Barbara Ivy Belmont Alentejo, CPF: 35536166875

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Ivy Belmont Alentejo e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2030671750.



TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2030671750** de registro de abertura da empresa **NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA..**

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Barbara Ivy Belmont Alentejo**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Barbara Ivy Belmont Alentejo, CPF: 35536166875

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Ivy Belmont Alentejo e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2030671750.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DE CONSTITUIÇÃO.

Certifico que a constituição, assinado digitalmente, da empresa **NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.**, e protocolado sob o número **SPP2030671750** em **16/07/2020**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35236157204**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Gisela Simiema Ceschin. A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/07/2020.

Gisela Simiema Ceschin, CPF: 311.343.728-84

Este documento foi assinado digitalmente por Gisela Simiema Ceschin e é parte integrante sob o protocolo N° SPP2030671750.



FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

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

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

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

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

EMPRESA		
DENOMINAÇÃO ATUAL: CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA		
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA ALDEIA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO
35226253847	04/01/2012	17/05/2018 15:00:31
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
18/10/2011	15.022.116/0001-07	

CAPITAL	
R\$ 18.976.000,00 (DEZOITO MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)	

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA JOAQUIM FLORIANO	NÚMERO: 466	
BAIRRO: ITAIM BIBI	COMPLEMENTO: BL C CJ801 8A	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04534-002	UF: SP

OBJETO SOCIAL	
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS	

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA	
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., NIRE 35300192940, SITUADA À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.957.024,00, (ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFÍCIO CORPORATE, ITAM BIBI, SAO PAULO/SP.)	
CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., NIRE 35300465105, SITUADA À AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, 3A T3, CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.976,00, (ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFÍCIO CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO/SP.)	

Este documento é propriedade intelectual da JUCESP. Proibida a reprodução, distribuição, publicação, transmissão, divulgação ou qualquer outro uso não autorizado sem a prévia autorização da JUCESP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098356-8Z.2020.8.26.0509 e código 199447011.

IVO SZTERLING, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 010.708.328-04, RG/RNE: 5213043 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., ASSINANDO PELA EMPRESA..

LUIZ ROBERTO STUCCHI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 289.253.038-50, RG/RNE: 146007098, RESIDENTE À AVENIDA ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, T. 3, 3 AND., CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

PEDRO LODOVICI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 164.224.128-86, RG/RNE: 236164314 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA..

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS

NUM.DOC: 297.762/16-3 SESSÃO: 05/07/2016

ARQUIVAMENTO DE A.R.Q., DATADA DE: 29/04/2016. APROVACAO DE CONTAS, REFERENTE EXERCICIO ENCERRADO EM 31/12/2015. APROVAR A CELEBRACAO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSAO DE CREDITOS E OUTRAS AVENCAS

NUM.DOC: 080.702/17-0 SESSÃO: 15/02/2017

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 18.976.000,00 (DEZOITO MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS).

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , NIRE 35300192940, SITUADA À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.957.024,00.(ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFICIO CORPORATE, ITAM BIBI, SAO PAULO/SP.)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , NIRE 35300465105, SITUADA À AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, 3A T3, CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.976,00.(ENDERECO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 15 ANDAR, EDIFICIO CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO/SP.)

REMANESCENTE PEDRO LODOVICI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 164.224.128-86, RG/RNE: 23616431-4 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO REPRESENTANTE E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE IVO SZTERLING, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 010.708.328-04, RG/RNE: 5213043 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, ED. CORPORATE, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, REPRESENTANDO CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE LUIZ ROBERTO STUCCHI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 289.253.038-50, RG/RNE: 146007098, RESIDENTE À AVENIDA ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, T. 3, 3 AND., CIDADE MONCOES, SAO PAULO - SP, CEP 04571-010, COMO DIRETOR E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: CLAUSULA 6 EXCLUSAO DA CLAUSULA 13, COM A RENUMERACAO DO CONTRATO SOCIAL

NUM.DOC: 106.757/17-9 SESSÃO: 01/03/2017

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAÚSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: LIBERAR A GARANTIA DE ALIENACAO FIDUCIARIA QUE ORA RECAI SOB AS QUOTAS DA SOCIEDADE. COM A CONSEQUENTE ALTERACAO DA CLAUSULA 6 DO CONTRATO SOCIAL
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 215.722/17-6 SESSÃO: 11/05/2017

ARQUIVAMENTO DE A.R.Q., DATADA DE: 17/04/2017. APROVACAO DE CONTAS, REFERENTE AO EXERCICIO SOCIAL ENCERRADO EM 31/12/2016.

NUM.DOC: 583.399/17-4 SESSÃO: 29/12/2017

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, BL C CJ801 8A, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002. , DATADA DE: 05/12/2017.
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35226253847
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 16/05/2018

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos e o código de barras é gerado automaticamente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098956-8Z.2020.8.26.0509 e código 99847011.



Ficha Cadastral Simplificada emitida para PATRICIA APARECIDA DE PAULA CERETTI : 13646636866. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 101083566, quinta-feira, 17 de maio de 2018 às 15:00:31.

Este documento é um documento digital assinado e certificado. Qualquer alteração deste documento digitalmente assinado e certificado invalida a assinatura original e o código de autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098356-8Z.2020.8.26.0500 e código 88843011.



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	02/09/2021 12:02:30
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

NUM.DOC: 459.881/20-6 SESSÃO: 05/11/2020

D.O.E. (DIARIO OFICIAL DO ESTADO), DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: PUBLICACAO DO INSTRUMENTO DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO DA NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 459.882/20-0 SESSÃO: 05/11/2020

ARQUIVAMENTO DE JORNAL, DE 30/09/2020. PUBLICOU ATA EM : 20/07/2020. OBS: INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1 ALTERACAO E TRANSFORMACAO DO TIPO SOCIETARIO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA PARA SOCIEDADE ANONIMA DE CAPITAL FECHADO NOVA CIPASA PARTICIPACOES LTDA.

NUM.DOC: 098.602/21-4 SESSÃO: 17/02/2021

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 201.211.314,00 (DUZENTOS E UM MILHÕES, DUZENTOS E ONZE MIL, TREZENTOS E QUATORZE REAIS).

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 09/10/2020. ALTERACAO DO CAPITAL E CLAUSULAS PARTICULARES

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAUSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: A ALTERACAO DA CLAUSULA QUINTA DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, QUE DISCIPLINA SOBRE O CAPITAL SOCIAL; E A AUTORIZACAO PARA OS DIRETORES ADOTAREM TODAS AS MEDIDAS NECESSARIAS PARA FORMALIZACAO DAS DELIBERACOES APROVADAS.

NUM.DOC: 188.541/21-4 SESSÃO: 26/04/2021

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 12/03/2021. APROVACAO DE: I) REALIZACAO DE OPERACAO FINANCEIRA PELA COMPANHIA; II) OUTORGA DE GARANTIAS PELA COMPANHIA E III) AUTORIZACAO PARA IMPLEMENTACAO DAS DELIBERACOES PELOS ADMINISTRADORES

NUM.DOC: 380.005/21-9 SESSÃO: 09/08/2021

CONSOLIDACAO CONTRATUAL DA MATRIZ.

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 19/07/2021. DELIBERAR SOBRE: (I) RENUNCIA DOS ATUAIS DIRETORES; (II) ELEICAO DE NOVA DIRETORIA; (III) ALTERACAO DA FORMA DA DIRETORIA E FORMA DE REPRESENTACAO; E (IV) CONSOLIDACAO DO CONTRATO SOCIAL

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAUSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: ALTERACAO DA COMPOSICAO DA DIRETORIA E DA FORMA DE REPRESENTACAO DA COMPANHIA

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 4663268-2, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: BRANCA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, COMO DIRETOR.

ELEITO HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 028.067.741-36, RG/RNE: 4538142, RESIDENTE À RUA 13, 404, AP 3003, SETOR OESTE, GOIANA - GO, CEP 74121-060, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 956.646.021-04, RG/RNE: 340197, RESIDENTE À RUA HELENA, 151, AP 124 BL 1, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-050, COMO DIRETOR.(CATEGORIA A)

ELEITO ROGERIO RINALDI RIQUELME, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 228.319.318-43, RG/RNE: 24.832.004-X, RESIDENTE À RUA MARIA MONTEIRO, 1675, CAMPINAS - SP, CEP 13025-152, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

ELEITO RICARDO KOZAK NOBREGA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, RESIDENTE À QUADRA CA 7, S/N, LT 20 AP 302, BRASILIA - DF, CEP 71503-507, COMO DIRETOR.(CATEGORIA B)

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 02/09/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOZAK NOBREGA, CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6, em 02/09/2021 às 14:52:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098356-82.2020.8.26.0500 e código B9043019.



FICHA CADASTRAL COMPLETA

NESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO NO SISTEMA INFORMATIZADO.

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

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

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

EMPRESA		
NOVA CIPASA PARTICIPACOES S.A.		
TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35300556631	18/09/2020	30/10/2020 11:39:49
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
20/07/2020	37.754.046/0001-06	

CAPITAL
R\$ 142.206.689,00 (CENTO E QUARENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO	NÚMERO: 633	
BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	COMPLEMENTO: 10ANDAR SL102	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04544-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JULIO RICARDO MAGALHAES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 636.484.408-10, RG/RNE: 46632682 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.
REGINA DE ALMEIDA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 056.362.858-84, RG/RNE: 12487634 - SP, RESIDENTE À RUA JOAQUIM FLORIANO, 466, 8ANDAR BL C, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04534-002, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 19/07/2023.

ARQUIVAMENTOS
SESSÃO: 18/09/2020

TRANSFORMADA DE NIRE 35236157204.

fls. 260

ARQUIVAMENTO DE OUTROS, DATADA DE: 20/07/2020. ATA DE CONSTITUICAO POR TRANSFORMACAO

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300556631
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 30/10/2020



documento
assinado
digitalmente

Ficha Cadastral Completa. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 142324347, sexta-feira, 30 de outubro de 2020 às 11:39:49.

SANTANA DE PARNAÍBA - SP
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ

LIVRO Nº 907 PÁGINA Nº 353

ATA NOTARIAL DE CONSTATAÇÃO

Saibam todos os que virem esta Ata Notarial que aos vinte e oito (28) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte (2.020), nesta cidade e comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, neste cartório, situado à Rua Pedro Procópio, nº 118, Centro, eu, Ivan Luiz Reis de Oliveira, Substituto do Tabelião, recebo a solicitação do Dr. **ANDERSON BARBOSA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº. 34.680.388-3 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 339.378.578-85, residente e domiciliado na Rua Antonio Alfredo Campos, nº. 82, Jardim Guanembú, São Paulo - SP, CEP. 04814-560. Que referida constatação constou arquivada nestas notas.- **“DA DECLARAÇÃO”** – A) Primeiramente o ora solicitante declara que, solicita esta ata notarial para constatar reunião no Condomínio / Loteamento **Altavis Aldeia**, e demonstração de atos da administração e diretrizes por parte da empresa **NOVA CIPASA**; **II) – “DO LOCAL DOS FATOS”** – Então, no dia 29 de setembro de 2020, em diligência, às 17:00 (dezesete horas), dirigi-me até o endereço, sito à Estrada Mal. Mascarenhas de Moraes, nº. 5.800 – Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba – SP, CEP 06513-050, Condomínio / Loteamento **Altavis Aldeia**, onde me encontrei com o ora solicitante; **III) “DA CONSTATAÇÃO”** – A) No local a pedido do ora solicitante, dirigimo-nos até uma quadra, local da reunião, haviam cadeiras distribuídas, televisores e power point para apresentação, ficamos em uma mesa posicionada lateralmente entre os representantes e as cadeiras dos convidados; B) Às 17:25 (dezesete horas e vinte e cinco minutos), iniciou-se a reunião com a apresentação do sócio presidente da Nova Cipasa, o Sr. Eduardo Machado, que ato contínuo pediu para os representantes da Nova Cipasa se apresentassem; Após apresentação trataram sobre a administração do Loteamento que, desde novembro de 2019, está sendo realizada pela Nova Cipasa; Os representantes Eduardo Machado e Rogério Riquelme fizeram uma apresentação sobre o empreendimento, e a evolução das obras desde que a Nova Cipasa assumiu a administração, em novembro de 2019, até a presente data, indicando os avanços obtidos mensalmente; C) Foram explanadas as atividades desenvolvidas pelo Pré-Comitê, formado por proprietários de lotes e criado a fim de otimizar o dialogo entre a Nova Cipasa e os demais clientes, e dentre as quais estão a Revisão dos Contratos Existentes, Orçamentos realizados e permanência dos atuais fornecedores; Elaboração e acompanhamento da execução do cronograma de implantação; Elaboração da Previsão Orçamentária; e Convocação de Assembleias; D) O representante Guilherme, o engenheiro responsável pelas obras, tratou detalhadamente com ênfase do power point sobre todas as obras e melhorias realizadas pela Nova Cipasa no Loteamento, dentre as quais as Edificações da portaria, sede administrativa, quiosques, praça e clube, tendo detalhado e apresentado fotografias de todos os serviços realizados para cada uma destas melhorias, conforme apresentação anexa; E) Foram apresentados, ainda, os Pareceres Técnicos contratados pela Nova Cipasa e realizados pelo engenheiro Marcelo Antonelli; F) Posteriormente, trataram sobre o prazo de conclusão das obras de responsabilidade da Sabesp, para fornecimento de água e tratamento de esgoto, tendo sido apresentada Carta da Sabesp indicando o prazo de conclusão até dezembro de 2020; G) O representante da empresa responsável pela execução das obras realizadas pela Sabesp, apresentou o estágio das obras e esclareceu dúvidas dos presentes; H) Foi tratado, ainda, sobre o incidente do incêndio, iniciado fora das dependências do Loteamento, que foi objeto de registro de Boletim de Ocorrência (BO nº 1403984/2020) pela Nova Cipasa; I) Trataram sobre a necessidade de limpeza e roçagem os lotes, e foi informado aos presentes que, nos termos do

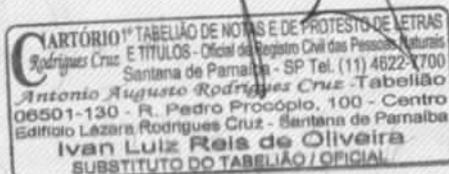


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

contrato de Compra e Venda celebrado entre as partes (Capítulo XI, item (A), subitens "a.5" e "a.5.1"), firmado entre a Cipasa e os compradores, é de responsabilidade do proprietário do lote. O referido artigo foi lido e explicado pelos advogados da Nova Cipasa; J) Os representantes da Nova Cipasa esclareceram que manterão a promessa da administração anterior, de realizar, em caráter de benfeitoria, a roçada dos lotes, objetivando evitar novos acidentes, devendo ser a data definida pelos proprietários dos lotes por meio de votação; K) O proprietário do Lote 18, Quadra 09, conhecido como "Tafarel" expos a sua situação pessoal, quanto à moradia irregular iniciada no dia 17 de agosto de 2020, o que já é objeto de ação judicial movida pela Associação de moradores; L) Foram reiterados os canais de comunicações para os proprietários, com os representantes da Nova Cipasa colocando-se à disposição para contato direto, disponibilizando inclusive todo o cronograma exposto em power point na reunião; M) Por fim, foram esclarecidas dúvidas dos clientes e encerrada a Reunião. Nada mais me foi pedido relatar na presente ata notarial de constatação. **IV- "DO ENCERRAMENTO"** - Às 18:59 (dezoito horas e cinquenta e nove minutos), eu Substituto do Tabelião deixei o local. Para constar, lavro a presente ata para os efeitos do artigo 384 e paragrafo único do Código de Processo Civil Brasileiro e de acordo com a competência exclusiva que me confere a Lei 8.935/1994, em seus incisos III dos artigos 6º e 7º. Ao final, esta ata é lida em voz alta, achada conforme e assinada pelo solicitante e por mim.- Eu, (a.) Ivan Luiz Reis de Oliveira, Substituto do Tabelião, a lavrei e subscrevo.- **COTAÇÃO:** Ao Cartório R\$ 546,70; Ao Estado R\$ 155,38; A Secretaria da Fazenda R\$ 106,34; Ao Município R\$ 10,92; Ao MP R\$ 26,24; Ao Fundo Reg. Civil R\$ 28,78; Ao Trib. de Justiça R\$ 37,52; Santa Casa R\$ 5,46; Total R\$ 917,34.- (a.) **ANDERSON BARBOSA SILVA.**- Nada mais.- Trasladada em seguida e na mesma data, dou fê.- Eu, _____ (Ivan Luiz Reis de Oliveira), Substituto do Tabelião (substituto - Lei Federal 8.935/94 art. 20 parágrafo 4º), a fiz digitar, conferi, achei em tudo conforme, subscrevo e assino em público e raso.-

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

IVAN LUIZ REIS DE OLIVEIRA
SUBSTITUTO DO TABELIÃO
(Lei Federal 8.935/94 art. 20 § 4º)



1188021AN000101829001P20D
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTRO JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, vem, por seu procurador infra-assinado, vem à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** o que segue

Diante do 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 em 0,5% do valor do contrato, até a efetiva entrega do empreendimento, bem como os valores despendidos a título de IPTU, 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 a realização da HIPOTECA JUDICIAL, sobre o imóvel de propriedade das demandadas, constituído pelo lote de terreno 03 da quadra 04 do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na matrícula nº 171.838 seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73

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,

Nesses termos, pede deferimento.
BARUERI 21 DE MARÇO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

DOCUMENTO PROTOCOLADO E
MICROFILMADO: **535344**
8381
DATA: **14/03/2022**

SFL
Advocacia

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

Ao

1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP

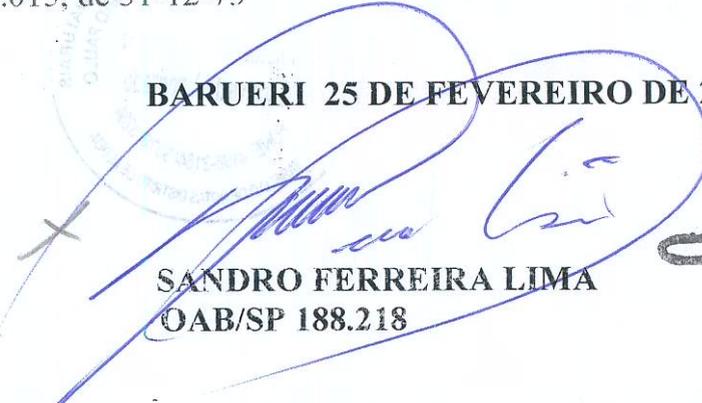
TÍTULO REGISTRADO

Protocolo Nº 536-344

REQUERIMENTO DE HIPOTECA JUDICIÁRIA

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.275.539/0001-81, com sede na Alameda das Paineiras nº 542 - Aldeia da Serra – Santana de Parnaíba – SP CEP 06519-305, na pessoa de seu representante legal **SERGIO LUIZ BUTUEM**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SSP-SP 19.220.904-8 e inscrito no CPF/MF 179.507.708-56 e-mail.: sergiobutuem@terra.com.br) por seu advogado in fine assinado, nos autos do processo de nº 1004790-48.2018.8.26.0529 e autos do cumprimento nº 0003556-77.2020.8.2.60529 e , 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 **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, tendo em vista a v. sentença que julgou procedente o pedido inicial e condenou as rés ao pagamento de R\$ 136.846,94 (Cento e Trinta e Seis Mil e Oitocentos e Quarenta e Seis Reais e Noventa e Quatro Centavos) , com fulcro no art. 495 do novo Código de Processo Civil 1 , vem, respeitosamente, requerer recaia a “hipoteca judiciária” sobre o imóvel de propriedade da demandada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, constituído pelo lote 03 da quadra 04 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 171.838, seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73

BARUERI 25 DE FEVEREIRO DE 2022


SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

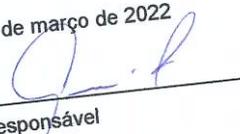


OFICIAL REGISTRAR
DOCUMENTOS E
Carlos Frederico
Alameda Ataque

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Documento protocolado e microfilmado sob o n.º 535344, Rolo 008381,
com os atos e emolumentos no valor TOTAL de R\$ 1664,81, especificados
no talonário anexo ao título. TÍTULO REGISTRADO NESTA DATA.

Barueri, 14 de março de 2022


Responsável

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE ALDEIA - COMARCA DE BARUERI-SP
RUA GENERAL DE DIVISÃO PEDRO RODRIGUES DA SILVA, Nº 400 - 2º PISO - NOVA ALDEIA - BARUERI/SP - CEP: 06640-180 - TELS: (11) 4198-2164 / 4197-9111 / 4195-7972

OFICIAL DE REGISTRO / TABELÃO: RAQUEL BORGES ALVES TOSCANO

Reconheço, por semelhança, a firma de SANDRO FERREIRA LIMA, no documento com
valor econômico, do fé.
Aldeia - Barueri, 25 de fevereiro de 2022, em testemunho

PRISCILA FERREIRA DE LIMA - Escrevente autorizada, Utd. 1
Valor: R\$ 11,37 SELD: Selos: 1 Ato: C10109AA-0210844



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Alameda Araguaia, nº 190, - Alphaville CEP.: 06455-000

Tel/FAX.: (11) 4195-8274 - FAX- (11) 4195-8274

CNPJ Nº 05.641.292/0001-65

Oficial - Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

fls. 261



535344

Natureza: **CARTA DE SENTENÇA**

Protocolo: **535344**

CERTIFICO que o presente título foi prenotado em **25/02/2022**, sob o número **535344**, registrado e microfilmado na data abaixo, tendo sido praticado(s) o(s) seguinte(s) ato(s) :-

R. 0003 - MAT. 0171838 - HIPOECA JUDICIAL R\$ 136.846,94 (1205763210000R3M17183822E)

* * * * *

Barueri, 14 de março de 2022

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto Designado | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Ademir Carlos - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. Antunes da Silva - Escrevente Autorizada | <input checked="" type="checkbox"/> Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado |

EMOLUMENTOS AO CARTÓRIO

REGISTRO (S)	959,91
AVERBAÇÃO (ÕES)	0,00
ABERTURA (S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES) (0001)	38,17
SUBTOTAL EMOLUMENTOS DO OFICIAL ..	998,08

EMOLUMENTOS AO ESTADO	283,67
SECRETARIA DA FAZENDA	194,16
CUSTEIO REGISTRO CIVIL (SINOREG) ..	52,53
FUNDO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA	68,50
FUNDO DO MINISTÉRIO PÚBLICO	47,91
MUNICÍPIO DE BARUERI (ISS)	19,96

TOTAL DOS EMOLUMENTOS	1.664,81
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	0,00
DEPÓSITO EFETUADO	1.318,13
SALDO A RECEBER	346,68

Apresentante: **NOVA ALDEIA EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA**

Emolumentos do Estado e Contribuição de aposentadoria recolhidos pela guia n.º 49/2022

DECLARO QUE RETIREI O TÍTULO A QUE SE REFERE O PROTOCOLO Nº 535344 E A PRIMEIRA VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE ACORDO COM OS VALORES COBRADOS.

Nome _____
End. _____
Tel. _____ RG _____ CPF _____ Data _____
Ass.: _____



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
1205763910535344PRENOT224

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL

MATRÍCULA
171.838

FICHA
001

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

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote n.º 03, da quadra n.º 04 (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 linha reta de frente para a Rua "D-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 35,00m confrontando com lote n.º 02; do lado direito, mede 35,00m confrontando com o lote n.º 04; fundos, segue com azimute de 102º02'31" medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto - Gleba 06 Unificada B - Matrícula 136.816; encerrando a área total de 490,00m².

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.01/171.838, 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 Savi de Campos Urso
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Av.02/171.838, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e tributado de acordo com o Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2022 às 17:02, sob o número WSPB22700190610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.fsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código uAgeatM2.

MATRÍCULA
171.838FICHA
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

José Ricardo Marques Braz

Substituto Designado

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/171.838, em 14 de março de 2022.

Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2022 e Sentença Judicial proferida aos 26 de abril de 2019, pelo Juiz de Direito da Vara Única do Foro, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo nº 1004790-48.2018.8.26.0529), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Alameda das Paineiras, nº 542, Bairro Aldeia da Serra, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, e registrada sob o NIRE nº 35.228.030.560, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, contra, as empresas: **01) 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, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, verifica-se que por sentença proferida aos 26 de abril de 2019, confirmada pelo V. Acórdão da 29ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 29 de outubro de 2020, com trânsito em julgado aos 14 de maio de 2021, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIAL do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$136.846,94.

O Escrevente Autorizado,

Manoela

Manoela Martins Z. Spinelli

Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 535.344

Rolo 8.381

Selo Digital nº 1205763210000R3M17183822E

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
90 - Alphaville - Barueri - SP



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 Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0535344 (Registro de Imóveis)

Certidão que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0171838), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou-lo. Barueri, 14 de março de 2022.

- | | |
|--|---|
| [] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | [] Claudia Centella - Escrivente Autorizada |
| [] Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto | [] Domingos Savio - Escrivente autorizado |
| [] Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | [] Silvio Renato Betti - Escrivente Autorizado |
| [] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrivente Autorizada | [] Ademir Carlos I Escrivente 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 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

1205763C3171838C16114722J

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

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:11:48 horas do dia 14/03/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 048/2022

Código de controle de certidão :

Pronotação Nº 535344



17103014032022

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

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



FSC MISTO Papel FSC C108344

12057-6-300001-315000-0172

Este documento foi assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e pode ser verificado no endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00003556-77.2020.8.26.0529 e código uAgeatM2. sob o número WSPB22700190610



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTRO JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, vem, por seu procurador infra-assinado, vem à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** o que segue

Diante do 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 em 0,5% do valor do contrato, até a efetiva entrega do empreendimento, bem como os valores despendidos a título de IPTU, 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 a realização da **HIPOTECA JUDICIAL**, sobre o imóvel de propriedade das demandadas, constituído pelo **lote de terreno 02 da quadra 04 do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL"**, inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na **matrícula nº 171.837** seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73

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,

Nesses termos, pede deferimento.
BARUERI 21 DE MARÇO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

DOCUMENTO PROTOCOLADO E
MICROFILMADO: **535343**
ROLO: **8381**
DATA: **14/03/2022**

SFL
Advocacia

1.388,13

Ao

1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP

TÍTULO REGISTRADO

Protocolo Nº

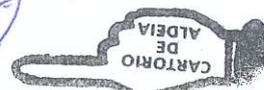
535.343

REQUERIMENTO DE HIPOTECA JUDICIÁRIA

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.275.539/0001-81, com sede na Alameda das Paineiras nº 542 - Aldeia da Serra – Santana de Parnaíba – SP CEP 06519-305, na pessoa de seu representante legal **SERGIO LUIZ BUTUEM**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SSP-SP 19.220.904-8 e inscrito no CPF/MF 179.507.708-56 e-mail.: sergiobutuem@terra.com.br) por seu advogado in fine assinado, nos autos do processo de nº 1004790-48.2018.8.26.0529 e autos do cumprimento nº 0003556-77.2020.8.2.60529 e , 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 **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, tendo em vista a v. sentença que julgou procedente o pedido inicial e condenou as rés ao pagamento de R\$ 136.846,94 (Cento e Trinta e Seis Mil e Oitocentos e Quarenta e Seis Reais e Noventa e Quatro Centavos) , com fulcro no art. 495 do novo Código de Processo Civil 1 , vem, respeitosamente, requerer recaia a “hipoteca judiciária” sobre o imóvel de propriedade da demandada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, constituído pelo lote 02 da quadra 04 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 171.837, seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73

BARUERI 25 DE FEVEREIRO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



OFICIAL REGISTRO DE DOCUMENTOS E CIV
Carlos Frederico Coelho Nogueira
Avenida Araquáia,

RECEBIDO
21/03/2022

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Documento protocolado e microfilmado sob o n.º 535343, Rolo 008381, com os atos e emolumentos no valor TOTAL de R\$ 1664,81, especificados no talonário anexo ao título. TÍTULO REGISTRADO NESTA DATA.

Barueri, 14 de março de 2022

Responsável

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE ALDEIA - COMARCA DE BARUERI-SP
RUA GENERAL DE OLIVEIRA PEDRO RODRIGUES DA SILVA, Nº 400-2º PISO - JARDIM ALDEIA - BARUERI/SP - CEP: 06440-180 - FONE: (11) 4198-2164 / 4197-9111 / 4195-1972

OFICIAL DE REGISTRO / TABELÃO: RAQUEL BORGES ALVES TOSCANO

Reconheço, por semelhança, a firma de: SANDRO FERREIRA LIMA, em documento com valor econômico, dou fé.
Aldeia - Barueri, 25 de fevereiro de 2022. Em testemunho da verdade.

PRISCILA FERREIRA DE LIMA - Escrevente autorizada, Qtd. 1
Valor: R\$ 11,37 SELOS GAL(15); 1 Ato: C10109AA-0210843

117861
PRIMA
VALOR ECONÓMICO
C10109AA0210843

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO
Priscila Ferreira de Lima
Escrevente Autorizado
FONE: 4198-2164/ 30761 3284
E TABELÃO DE NOTAS DISTRITO DE ALDEIA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 271 ****

Alameda Araguaia, nº 190, - Alphaville CEP.: 06455-000

Tel/FAX: (11) 4195-8274 - FAX- (11) 4195-8274

CNPJ Nº 05.641.292/0001-65

Oficial - Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira



535343

Natureza: CARTA DE SENTENÇA

Protocolo: 535343

CERTIFICO que o presente título foi prenotado em **25/02/2022**, sob o número **535343**, registrado e microfilmado na data abaixo, tendo sido praticado(s) o(s) seguinte(s) ato(s) :-

R. 0003 - MAT. 0171837 - HIPOTECA JUDICIAL R\$ 136.846,94 (1205763210000R3M17183722G)

* * * * *

Barueri, 14 de março de 2022

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto Designado | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Ademir Carlos - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. Antunes da Silva - Escrevente Autorizada | <input checked="" type="checkbox"/> Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado |

EMOLUMENTOS AO CARTÓRIO

REGISTRO(S)	959,91
AVERBAÇÃO (ÕES)	0,00
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO (ÕES) (0001)	38,17

SUBTOTAL EMOLUMENTOS DO OFICIAL .. 998,08

EMOLUMENTOS AO ESTADO.....	283,67
SECRETARIA DA FAZENDA.....	194,16
CUSTEIO REGISTRO CIVIL (SINOREG) ..	52,53
FUNDO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA.....	68,50
FUNDO DO MINISTÉRIO PÚBLICO.....	47,91
MUNICÍPIO DE BARUERI (ISS).....	19,96

TOTAL DOS EMOLUMENTOS.....	1.664,81
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.318,13
SALDO A RECEBER.....	346,68

Apresentante: **NOVA ALDEIA EMPREENDEIMOBILIARIOS LTDA**

Emolumentos do Estado e Contribuição de aposentadoria recolhidos pela guia n.º 49/2022

DECLARO QUE RETIREI O TÍTULO A QUE SE REFERE O PROTOCOLO Nº 535343 E A PRIMEIRA VIA DESTA RECIBO, ESTANDO DE ACORDO COM OS VALORES COBRADOS.

Nome _____
End. _____
Tel. _____ RG _____ CPF _____ Data _____
Ass.: _____



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
1205763910535343PRENOT226

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.837

FICHA
001

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

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 04 (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 linha reta, de frente para a Rua "D-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 35,00m confrontando com lote nº 01; do lado direito, mede 35,00m confrontando com o lote nº 03; fundos, segue com azimute de 102º02'31" medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto - Gleba 06 Unificada B - Matrícula 136.816; encerrando a área total de 490,00m².

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.01/171.837, 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 Savio de Campos Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.837, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

DEFICIA
DOCUMENTO
Cartas Fre
Alameda A

MATRÍCULA
171.837

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.03/171.837, em 14 de março de 2022.
Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2022 e Sentença Judicial proferida aos 26 de abril de 2019, pelo Juiz de Direito da Vara Única do Foro, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo nº 1004790-48.2018.8.26.0529), movida por **S&L BUTUEM ACESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Alameda das Paineiras, nº 542, Bairro Aldeia da Serra, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, e registrada sob o NIRE nº 35.228.030.560, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, contra, as empresas: **01) 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, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, verifica-se que por sentença proferida aos 26 de abril de 2019, confirmada pelo V. Acórdão da 29ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 29 de outubro de 2020, com trânsito em julgado aos 14 de maio de 2021, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIAL do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$136.846,94.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 535.343 Rolo 8.381

Selo Digital nº 1205763210000R3M17183722G

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2022 às 18:48, sob o número WSPB22700191358 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código 5kyRneZi.

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



Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA - Oficial
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
Alameda: 190 - Alphaville - Barueri - SP



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 Araquá, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0535343 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0171837), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdadeiro e dou fé. Barueri, 14 de março de 2022.

<input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial	<input type="checkbox"/> Cláudia Castella - Escrevente Autorizado
<input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Draz - Substituto	<input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado
<input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto	<input type="checkbox"/> Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado
<input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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

1205763C3171837C16105122X

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 16:10:53 horas do dia 14/03/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 048/2022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 535343



17183714032022

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

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



FSC MISTO Papel FSC C105934



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 às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais.

2) Fls. 168/170: Indefiro o pedido de realização da busca reiterada de ativos financeiros por intermédio do sistema SisbaJud ("teimosinha"), pois, embora automática, não dispõe de um módulo de integração com o sistema E-SAJ, como ocorre em outros sistemas utilizados fora do âmbito do E. TJSP e, por isso, impõe que todas as inclusões e extrações de resultados sejam feitas manualmente por servidores. Assim, cada dia de reiteração gera um protocolo distinto, que, ao final deve ser lido e juntado aos autos individualmente, bem como compilado com os demais resultados dos dias anteriores, tornando sua operacionalização tão demorada quanto uma busca individual por dia de reiteração.

Diante disso e considerando o grande acervo de processos em trâmite nesta Comarca e a carência de servidores para o acompanhamento periódico (ou diário), tem-se que a pesquisa deve ser feita de modo não reiterado a fim de possibilitar que todos os exequentes que postularem, tenham acesso à ferramenta do SisbaJud em tempo razoável (CF, art. 5º, inc. LXXVIII).

O deferimento de pesquisa automaticamente reiterada ("teimosinha") deve ser reservada para casos excepcionais, quando todas as diligências de expropriação de patrimônio revelarem-se infrutíferas, em atenção ao princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC).

3) Fls. 168/170: **Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.838 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP** (fls. 171/172), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários LTDA.

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,



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 às 19h00min

no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida, e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime 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, 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.

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 ou, alternativamente, informar se pretende a nomeação de perito de confiança do juízo.

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.

4) Fls. 173/181 e 215/221: Os pedidos de descon sideração da personalidade jurídica devem ser formulados em incidente próprio, a teor do que dispõem os artigos 133 a 137 do CPC, sendo vedada essa discussão nos próprios autos quando não ocorrer a hipótese prevista no artigo 134, §2º, do CPC.

5) Fls. 255/274: Ciente das averbações realizadas na matrícula dos imóveis nº 171.838 e 171.837, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 29 de março 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 0245/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. 1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais. 2) Fls. 168/170: Indefiro pedido de realização da busca reiterada de ativos financeiros por intermédio do sistema SisbaJud ("teimosinha"), pois, embora automática, não dispõe de um módulo de integração com o sistema E-SAJ, como ocorre em outros sistemas utilizados fora do âmbito do E. TJSP e, por isso, impõe que todas as inclusões e extrações de resultados sejam feitas manualmente por servidores. Assim, cada dia de reiteração gera um protocolo distinto, que, ao final deve ser lido e juntado aos autos individualmente, bem como compilado com os demais resultados dos dias anteriores, tornando sua operacionalização tão demorada quanto uma busca individual por dia de reiteração. Diante disso e considerando o grande acervo de processos em trâmite nesta Comarca e a carência de servidores para o acompanhamento periódico (ou diário), tem-se que a pesquisa deve ser feita de modo não reiterado a fim de possibilitar que todos os exequentes que postularem, tenham acesso à ferramenta do SisbaJud em tempo razoável (CF, art. 5º, inc. LXXVIII). O deferimento de pesquisa automaticamente reiterada ("teimosinha") deve ser reservada para casos excepcionais, quando todas as diligências de expropriação de patrimônio revelarem-se infrutíferas, em atenção ao princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC). 3) Fls. 168/170: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.838 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP (fls. 171/172), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários LTDA. 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, e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Registre-se que a utilização do sistema online não exime 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, 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. 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 ou, alternativamente, informar se pretende a nomeação de perito de confiança do juízo. 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. 4) Fls. 173/181 e 215/221: Os pedidos de desconsideração da personalidade jurídica devem ser formulados em incidente próprio, a teor do que dispõem os artigos 133 a 137 do CPC, sendo vedada essa discussão nos próprios autos quando não ocorrer a hipótese prevista no artigo 134, §2º, do CPC. 5) Fls. 255/274: Ciente das averbações realizadas na matrícula dos imóveis nº 171.838 e 171.837, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Intime-se."

Santana de Parnaiba, 30 de março de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0245/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/03/2022. Considera-se a data de publicação em 01/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constatar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais. 2) Fls. 168/170: Indeferido pedido de realização da busca reiterada de ativos financeiros por intermédio do sistema SisbaJud ("teimosinha"), pois, embora automática, não dispõe de um módulo de integração com o sistema E-SAJ, como ocorre em outros sistemas utilizados fora do âmbito do E. TJSP e, por isso, impõe que todas as inclusões e extrações de resultados sejam feitas manualmente por servidores. Assim, cada dia de reiteração gera um protocolo distinto, que, ao final deve ser lido e juntado aos autos individualmente, bem como compilado com os demais resultados dos dias anteriores, tornando sua operacionalização tão demorada quanto uma busca individual por dia de reiteração. Diante disso e considerando o grande acervo de processos em trâmite nesta Comarca e a carência de servidores para o acompanhamento periódico (ou diário), tem-se que a pesquisa deve ser feita de modo não reiterado a fim de possibilitar que todos os exequentes que postularem, tenham acesso à ferramenta do SisbaJud em tempo razoável (CF, art. 5º, inc. LXXVIII). O deferimento de pesquisa automaticamente reiterada ("teimosinha") deve ser reservada para casos excepcionais, quando todas as diligências de apropriação de patrimônio revelarem-se infrutíferas, em atenção ao princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC). 3) Fls. 168/170: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.838 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP (fls. 171/172), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários LTDA. 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, e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. 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, 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. 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 ou, alternativamente, informar se pretende a nomeação de perito de confiança do juízo. 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. 4) Fls. 173/181 e 215/221: Os pedidos de desconsideração da personalidade jurídica devem ser formulados em incidente próprio, a teor do que dispõem os artigos 133 a 137 do CPC, sendo vedada essa discussão nos próprios autos quando não ocorrer a hipótese prevista no artigo 134, §2º, do CPC. 5) Fls. 255/274: Ciente das averbações realizadas na matrícula dos imóveis nº 171.838 e 171.837, ambas do Cartório de Registro

de Imóveis de Barueri-SP. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 31 de março de 2022.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

Nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA, já qualificado nos autos que move em face de NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência com fundamento no artigo 1.022, inc. II do Novo Código de Processo Civil, opor os presentes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

para, assim, **aclarar contradição** proferida na decisão interlocutória de fls, 275/276, tudo consoante as linhas abaixo explicitadas:



Com efeito, é de todo oportuno gizar as lições de **Guilherme Rizzo Amaral**, *in verbis*:

“Não havia dúvida na sistemática anterior quanto ao cabimento de embargos de declaração contra qualquer decisão judicial, colegiada ou monocrática (decisão interlocutória, sentença, decisão de relator ou membro de órgão fracionário do tribunal, decisão do presidente ou vice-presidente do tribunal etc.), passando a prevê-lo de forma expressa o atual CPC. “ (In, Comentários às alterações do novo CPC. São Paulo: Ed. RT, 2006. P. 556).

No mesmo sentido professa **Alexandre Freitas Câmara** que:

Os embargos de declaração são cabíveis contra qualquer provimento judicial de conteúdo decisório: sentenças acórdãos e, apesar do silêncio da lei, decisões interlocutórias.” (In, Lições de Direito Processual Civil. São Paulo: RT, 2015, p. 1038)

Nesse compasso, inexistente dúvida quanto a viabilidade do presente instrumento processual.

PROPRIEDADE DESTES EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Data vênua ao acatamento e ao que foi decidido pelo douto Juízo, há de se observar a omissão no julgado, a fim de esclarecimentos e complementos, o embargante reproduz e destaca a decisão que pretende embargar *in verbis*:

1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais. 2) Fls. 168/170: Indefiro o pedido de realização da busca reiterada de ativos financeiros por intermédio do sistema Sisbajud ("teimosinha"), pois, embora automática, não dispõe de um módulo de integração com o sistema E-SAJ, como ocorre em outros sistemas utilizados fora do âmbito do E. TJSP e, por isso, impõe que todas as inclusões e extrações de resultados sejam feitas manualmente por servidores. Assim, cada dia de reiteração gera um protocolo distinto, que, ao final deve ser lido e juntado aos autos individualmente, bem como compilado com os demais resultados dos dias anteriores, tornando sua operacionalização tão demorada quanto uma busca



Advocacia

individual por dia de reiteração. Diante disso e considerando o grande acervo de processos em trâmite nesta Comarca e a carência de servidores para o acompanhamento periódico (ou diário), tem-se que a pesquisa deve ser feita de modo não reiterado a fim de possibilitar que todos os exequentes que postularem, tenham acesso à ferramenta do SisbaJud em tempo razoável (CF, art. 5º, inc. LXXVIII). O deferimento de pesquisa automaticamente reiterada ("teimosinha") deve ser reservada para casos excepcionais, quando todas as diligências de expropriação de patrimônio revelarem-se infrutíferas, em atenção ao princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC). 3) Fls. 168/170: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.838 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP (fls. 171/172), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários LTDA. 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, e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.** 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, 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. 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 ou, alternativamente, informar se pretende a nomeação de perito de confiança do juízo. 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. 4) Fls. 173/181 e 215/221: Os pedidos de desconsideração da personalidade jurídica devem ser formulados em incidente próprio, a teor do que dispõem os artigos 133 a 137 do CPC, sendo vedada essa discussão nos próprios autos quando não ocorrer a hipótese prevista no artigo 134, §2º, do CPC. 5) Fls. 255/274: **Ciente das averbações realizadas na matrícula dos imóveis nº 171.838 e 171.837, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Intime-se. Advogados(s): Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP), Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)**



Ocorre Excelência, que referido despacho, como destacado acima,, determina o embargante providencie averbacao da penhora através do Sistema ARISP ONLINE indicando o e-mail para envio de emolumentos para concretização do ato, porém a petição de fls. 255/257 e a petição de fls, 265/267, informa a **Hipoteca Judicial (garantia real) já efetuada** e informada nos autos, requerendo a nomeação de Perito avaliador, para posterior encaminhamento a alienação judicial do bem.

Entende esse embargante que, já efetuada a Hipoteca Judicial, desnecessária a Penhora do bem para encaminhamento a hasta pública.

De outro norte, salvo melhor juízo há um nítido *erro in judicando*, o nobre julgador com devida vênia **equivoca-se quanto à penhora de imóvel já hipotecado em favor do embargante vide fls, 255/274**

Assim o que justifica-se a interposição dos presentes Embargos de Declaração, havendo a necessidade substituição da decisão interlocutória devendo ser aplicado efeito infringente substitutivo quanto aos fundamentos constantes nos autos, configurando, tal situação, motivo de nova entrega da prestação jurisdicional

Com fundamento no art. 1022, inciso II, seja conhecido os embargos, pois tempestivos, e lhe dê provimento, para o fim de reconsideração do despacho superando a averbação da penhora em razão da hipoteca judiciária noticiada nos autos , , requerendo a nomeação de Perito avaliador, para posterior encaminhamento a alienação judicial do bem.



Advocacia

**NESTES TERMOS,
PEDE DEFERIMENTO!!
SANTANA DE PARNAIBA, 11 DE ABRIL DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA CIVEL
DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

AUTOS 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM AESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificado nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, por seu advogado infra-assinado, comparece, com o devido respeito à presença de Vossa Excelência e zelosa serventia judicial, para requerer nos termos do artigo 998 do CPC a desistência do recurso de embargos de declaração inserto às fls, 281/285 e, por conseguinte o a **PENHORA DE IMOVEIS** nos termos que segue:



Inobstante o acerto na decisão de fls. 275/276 que determina a penhora do imóvel descrito na matrícula 171.838 o fato é que não há como garantir que este imóvel seja suficiente para o pagamento da dívida reclamada nos autos e assim sendo requer o reforço da penhora e por conseguinte a adoção de medidas expropriatórias a seguir:

- a) Penhora do imóvel na forma eletrônica, nos exatos termos do inciso VII do art. 524 e art. 844, do Código de Processo Civil descrito na **matrícula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04 (fls. 268/274);**

- b) Para cumprimento da “PENHORA ONLINE” em face dos imóveis descrito nas **matrícula 171.837 e matrícula 171.838** os exequentes indicam o e-mail abaixo para o envio do respectivo boleto bancário para pagamento:

sandroflima@aasp.org.br

- c) Juntada da planilha atualizada de (fls, 05) acrescida de multa e honorários da fase de conhecimento e cumprimento de Sentença



SFL
Advocada

Diante do que foi requerido nesta petição requer nos moldes do artigo 998 do NCPC a desistência do recurso de embargos declaração inserto às fls, 281/285

Por fim, cumpre informar que foram gravado hipoteca judiciaria em todos os imóveis descritos nas matricula 171.837 e 171.838 conforme fls., 258/264 e fls., 268/274

Respeitosamente, pede deferimento.

SANTANA DE PARNAIBA, 20 DE MAIO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188218

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**S&L BUTUEM X CIPASA DESENVOLVIMENTOK URBANO S/A E NOVA ALDEIA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA****Data de atualização dos valores: abril/2022****Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)****Juros moratórios legais****Acréscimo de 10,00% referente a multa.****Honorários advocatícios de 22,00%.**

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 10,00%	TOTAL
1	PLANILHA FLS, 05	20/11/2020	98.028,78	114.383,78	0,00	19.404,50	11.438,38	145.226,66
2	PERDAS E DANOS	01/01/2021	1.355,95	1.544,73	0,00	262,05	154,47	1.961,25
3		01/02/2021	1.355,95	1.540,57	0,00	261,35	154,06	1.955,98
4		01/03/2021	1.355,95	1.528,04	0,00	259,22	152,80	1.940,06
5		01/04/2021	1.355,95	1.515,01	0,00	257,01	151,50	1.923,52
6		01/05/2021	1.355,95	1.509,28	0,00	256,04	150,93	1.916,25
7		01/06/2021	1.355,95	1.494,93	0,00	253,61	149,49	1.898,03
8		01/07/2021	1.355,95	1.486,01	0,00	252,09	148,60	1.886,70
9		01/08/2021	1.355,95	1.471,01	0,00	249,55	147,10	1.867,66
10		01/09/2021	1.355,95	1.458,18	0,00	247,37	145,82	1.851,37
11		01/10/2021	1.355,95	1.440,88	0,00	244,44	144,09	1.829,41
12		01/11/2021	1.355,95	1.424,36	0,00	241,63	142,44	1.808,43
13		01/12/2021	1.355,95	1.412,50	0,00	239,62	141,25	1.793,37
14		01/01/2022	1.355,95	1.402,26	0,00	237,88	140,23	1.780,37
15		01/02/2022	1.355,95	1.392,93	0,00	236,30	139,29	1.768,52
16		01/03/2022	1.355,95	1.379,14	0,00	233,96	137,91	1.751,01
17		01/04/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	135,60	1.721,58
* 18		01/05/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 19		01/06/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 20		01/07/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 21		01/08/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 22		01/09/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 23		01/10/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 24		01/11/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
25		01/02/2022	1.355,95	1.392,93	0,00	236,30	139,29	1.768,52
26		01/03/2022	1.355,95	1.379,14	0,00	233,96	137,91	1.751,01
27		01/04/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	135,60	1.721,58
* 28		01/05/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
* 29		01/06/2022	1.355,95	1.355,95	0,00	230,03	0,00	1.585,98
Sub-Total							R\$ 194.395,10	
Honorários advocatícios (22,00%) (+)							R\$ 42.766,92	
Sub-Total							R\$ 42.766,92	
TOTAL GERAL							R\$ 237.162,02	

(*) Data informada é maior que a data da correção.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO

Cumprimento Provisório de Sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificada nos autos da ação em fase de cumprimento que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dar cumprimento parcial a decisão de fls, 275/276 e requerer liminarmente o que segue:



SFL
Advocacia

A Juntada do protocolo em anexo que comprova a cientificação da Fazenda Pública Municipal de Santana de Parnaíba na pessoa de seu departamento jurídico bem como da Associação Residencial Serra do Sol para que ambos informem nos autos a existência de débitos de natureza fiscal e despesas de rateios/taxa de associação que porventura recai sobre o imóveis que foram hipotecado e penhorados nos autos (matrícula 171.837 e 171.838)

Informa que não há outros credores hipotecários e demais pessoas previstas no artigo 799 do CPC a serem intimados.

Ainda em cumprimento à respeitável decisão de fls, 275/276 o exequente apresenta o e-mail do patrono do exequente para o envio do boleto de pagamento ARISP online a saber:

sandroflima@aasp.org.br

Nesses termos, pede deferimento.

Santana de Parnaiba, 24 de Maio de 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

ALTAVIS ALDEIA

ALTAVIS
ALDEIA

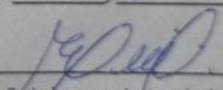
Data 23 / 05 / 22

PROTOCOLO

Nome: Robine Oliveira

End.: Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5800 - Sitio do Lago

Referente a: Entrega de documento pelo Sr. Sandro, ref. ao processo digital nº

Observação:	Recebi, em <u>23 / 05 / 22</u>
<u>000 3556 - 77 - 2020 - 2 - 26.0525</u>	
	Carimbo ou assinatura legível

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2022 às 23:13, sob o número WSPB22700386760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77-2020.8.26.0529 e código aHHTjwWB.

**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

PROTOCOLO

Interessado: Sandro F. Lima

Assunto: Recurso Judicial
000355677 2020
8260529

PROTOCOLO Nº 30934/22

Data 23/05/22

Tel. _____

PMS - 122

fls. 275

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
SANTANA DE PARNAÍBA
1º NÍVEL

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

Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

000355677.2020.8.26.0529
 Recurso Provisório de Sentença - Perdas e Danos
 em favor de Tuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda
 contra a Ideia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Assis Mascarenhas

providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao
 sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme
 certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais.

Impresso em 29/03/2022 às 17:27
 em o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código 1006F19D.



Sandro Ferreira Lima <sandroflima@aasp.org.br>

Protocolo Geral - Web (30934_2022_1)

1 mensagem

SANDRO FERREIRA LIMA <no-reply@santanadeparnaiba.sp.gov.br>

23 de maio de 2022 15:25

Para: smcc.expediente@santanadeparnaiba.sp.gov.br

Cc: sandroflima@aasp.org.br



...:FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO

Requerente:		
SANDRO FERREIRA LIMA		
Endereço	Nº	Compl.
RUA BELA VISTA	13	
Bairro:		
VILA TEREZINHA		
Cidade	CEP	UF
CARAPICUÍBA	06311-050	SP
RG/IE	CPF/CNPJ	
265814571	199.868.518-74	
Telefone	E-mail	
(11) 41813-969	sandroflima@aasp.org.br	
Tarefa		
Documentos Diversos		
SubTarefa		
Cópia de planta		
Excelentíssimo Senhor Prefeito, venho respeitosamente requerer a vossa excelência, conforme segue:		
TEL. (11) 41813-969 DECISÃO JUDICIAL REFERENTE AO PROCESSO DE NÚM. 0003556-77.2020.8.26.0529. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PERDAS E DANOS. (PROCOLO GERAL)		

Santana de Parnaíba, 23 de Maio de 2022

Protocolo	Atividade / O.S.
	30934/2022 - 1

A informação contida nesta mensagem, assim como em qualquer arquivo anexo, é confidencial e está direcionada exclusivamente aos destinatários indicados. Qualquer uso, reprodução, divulgação ou distribuição por outras pessoas distintas aos destinatários está estritamente proibida. Se recebeu esse e-mail por engano, favor notificar imediatamente o remetente e apague-o de seu sistema sem manter nenhuma cópia. A Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba não se responsabiliza por qualquer perda ou dano, como consequência direta ou indireta, da utilização indevida desta mensagem e de seus arquivos anexos.

**FOLHA EM BRANCO.pdf**

138K


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

DECISÃO

Processo nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Bruna Marchese e Silva

Vistos.

Fls. 281/285: Trata-se de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** apresentados pelo exequente em face da decisão de fls. 275/276

Alega o embargante, em suma, a ocorrência de contradição na referida decisão em razão da determinação referente a averbação da penhora, uma vez que já efetuada a hipoteca judicial.

Conheço dos embargos de declaração, posto que tempestivos, e, no mérito, nego-lhes provimento.

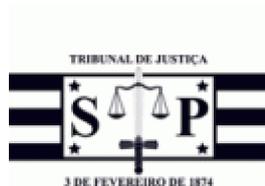
No tocante a alegação mencionada, não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser dirimida. Com efeito, reputo que a **hipoteca** judicial tem a finalidade **de** garantir o cumprimento das decisões judiciais, garantindo o adimplemento da obrigação. Isso porque, uma vez registrada a **hipoteca**, qualquer alienação do imóvel posteriormente realizada gera uma presunção **de** fraude a execução, além **de** um direito **de** preferência.

Ademais, a **hipoteca** judicial tem natureza jurídica **de** uma **penhora**. A despeito **de** ser um mecanismo valioso colocado a disposição do credor, com intuito acautelatório e garantidor, para instrumentalizar uma expropriação forçada em cumprimento **de** sentença não podemos dispensar a **penhora**.

Com efeito, eventual inconformismo da parte quanto ao mérito da decisão embargada deverá ser veiculado através de recurso próprio.

Assim, **REJEITO** os embargos de declaração opostos às fls. 281/285.

Sem prejuízo, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.



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 - Santana de Parnaíba - SP

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

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 27 de junho 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 0507/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. Fls. 281/285: Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO apresentados pelo exequente em face da decisão de fls. 275/276 Alega o embargante, em suma, a ocorrência de contradição na referida decisão em razão da determinação referente a averbação da penhora, uma vez que já efetuada a hipoteca judicial. Conheço dos embargos de declaração, posto que tempestivos, e, no mérito, nego-lhes provimento. No tocante a alegação mencionada, não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser dirimida. Com efeito, reputo que a hipoteca judicial tem a finalidade de garantir o cumprimento das decisões judiciais, garantindo o adimplemento da obrigação. Isso porque, uma vez registrada a hipoteca, qualquer alienação do imóvel posteriormente realizada gera uma presunção de fraude a execução, além de um direito de preferência. Ademais, a hipoteca judicial tem natureza jurídica de uma pré-penhora. A despeito de ser um mecanismo valioso colocado a disposição do credor, com intuito acautelatório e garantidor, para instrumentalizar uma expropriação forçada em cumprimento de sentença não podemos dispensar a penhora. Com efeito, eventual inconformismo da parte quanto ao mérito da decisão embargada deverá ser veiculado através de recurso próprio. Assim, REJEITO os embargos de declaração opostos às fls. 281/285. Sem prejuízo, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de junho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0507/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/06/2022. Considera-se a data de publicação em 30/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 281/285: Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO apresentados pelo exequente em face da decisão de fls. 275/276 Alega o embargante, em suma, a ocorrência de contradição na referida decisão em razão da determinação referente a averbação da penhora, uma vez que já efetuada a hipoteca judicial. Conheço dos embargos de declaração, posto que tempestivos, e, no mérito, nego-lhes provimento. No tocante a alegação mencionada, não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser dirimida. Com efeito, reputo que a hipoteca judicial tem a finalidade de garantir o cumprimento das decisões judiciais, garantindo o adimplemento da obrigação. Isso porque, uma vez registrada a hipoteca, qualquer alienação do imóvel posteriormente realizada gera uma presunção de fraude a execução, além de um direito de preferência. Ademais, a hipoteca judicial tem natureza jurídica de uma pré-penhora. A despeito de ser um mecanismo valioso colocado a disposição do credor, com intuito acautelatório e garantidor, para instrumentalizar uma expropriação forçada em cumprimento de sentença não podemos dispensar a penhora. Com efeito, eventual inconformismo da parte quanto ao mérito da decisão embargada deverá ser veiculado através de recurso próprio. Assim, REJEITO os embargos de declaração opostos às fls. 281/285. Sem prejuízo, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 29 de junho de 2022.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - ESTADO DE SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIO LTDA, já qualificado nos autos da ação de cumprimento provisório que promove em face **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A ATUAL DENOMINAÇÃO LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a respeitável decisão de fls, 296/297 informar, esclarecer e requerer o que segue:



SFL
Advocacia

Preliminarmente, **renuncia expressamente o prazo recursal** ante manifestação expressa de desistência dos embargos de declaração (fls. 286).

Inobstante a decisão que repousa às fls ,275 que deferiu a penhora do imóvel hipotecado e descrito na matrícula 171.838 (fls, 255/257) o exequente em termos de prosseguimento efetivo requer:

a)Reitera o exequente o pedido de reforço da penhora quanto imóvel hipotecado descrito na matrícula 171.837 (fls ,268/274) como requerido às fls ,287/288

b) Para cumprimento da medida a exequente apresenta **o e-mail de seu patrono e do exequente** para que seja enviado o boleto ARISP online a saber:

sandroflima@aasp.org.br
slbutuem@gmail.com

c) A Associação Residencial Serra do Sol já **foi cientificada a prestar informações em juízo quanto a eventuais valores em aberto a título de taxa de rateio associativo e a habilitar-se nos autos para o que de direito** conforme comprovante de protocolização ofício juntado às (fls .292)

d) A municipalidade de Santana de Parnaíba através de seu departamento de tributos municipais e jurídico também já foi



cientificada a prestar informações em juízo quanto a eventuais valores em aberto a título de IPTU e a habilitar-se nos autos para o que de direito conforme comprovante de protocolização ofício juntado às (fls 293)

QUANTO AVALIAÇÃO E COTAÇÃO DO BEM NO MERCADO –LAUDO PERICIAL DE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Há determinação judicial para que se faça a cotação do mercado por meio de três declarações de corretores

Com efeito, a cotação do mercado por meio destas declarações será considerada fatalmente como unilateral e poderá ser impugnada pela parte adversa.

É fato que a avaliação do imóvel, em regra, é realizada por perito de confiança do r. Juízo cadastrado no Tribunal de Justiça que após escolhido, deve avaliar o bem imóvel através de um **LAUDO PERICIAL DE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** com presteza e dedicação que sua capacidade técnica lhe proporciona.

Assim verificando-se que há dúvida razoável quanto ao exato valor do **imóvel** penhorado, deve-se proceder a **avaliação** profissional por profissional técnico habilitado no CRECI e ou no CREA, nos termos do permitido pelo artigo 870 e 873, inciso III, do CPC.

Diante disto requer seja determinado que a avaliação do imóvel penhorado deva ser realizada por meio de perito avaliador de



SFL
Advocacia

confiança deste juízo habilitado no CRECI-SP e ou CREA, devendo este estimar o valor de seus honorários.

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 29 DE JUNHO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



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

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais.

2) Fls. 300/301: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.837 do do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 268/274), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP. E-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento informado pelo exequente à fl. 301, cabendo ao patrono da parte exequente comprovar nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal.

Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade.



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

Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade.

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, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento.

3) Fls. 300/303: Defiro o pedido de realização de avaliação dos imóveis penhorados por meio de perito avaliador.

Assim, nomeio o perito: Marcio Monaco Fontes, email marcio@monacofontes.com.br, para realizar a avaliação dos imóveis (matrículas 171.837 e 171.838), ficando arbitrado seus honorários em R\$ 5.000,00, sendo R\$2.500,00 para cada avaliação, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel.

Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valoração de crime de desobediência.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 27 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 0599/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. 1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais. 2) Fls. 300/301: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.837 do do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 268/274), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP. E-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento informado pelo exequente à fl. 301, cabendo ao patrono da parte exequente comprovar 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal. Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade. Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade. 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, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento. 3) Fls. 300/303: Defiro o pedido de realização de avaliação dos imóveis penhorados por meio de perito avaliador. Assim, nomeio o perito: Marcio Monaco Fontes, email marcio@monacofontes.com.br, para realizar a avaliação dos imóveis (matrículas 171.837 e 171.838), ficando arbitrado seus honorários em R\$ 5.000,00, sendo R\$2.500,00 para cada avaliação, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel. Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valoração de crime de desobediência. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 27 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0599/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/07/2022. Considera-se a data de publicação em 29/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais. 2) Fls. 300/301: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.837 do do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 268/274), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP. E-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento informado pelo exequente à fl. 301, cabendo ao patrono da parte exequente comprovar 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal. Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade. Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade. 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, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento. 3) Fls. 300/303: Defiro o pedido de realização de avaliação dos imóveis penhorados por meio de perito avaliador. Assim, nomeio o perito: Marcio Monaco Fontes, email marcio@monacofontes.com.br, para realizar a avaliação dos imóveis (matrículas 171.837 e 171.838), ficando arbitrado seus honorários em R\$ 5.000,00, sendo R\$2.500,00 para cada avaliação, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel. Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valoração de crime de desobediência. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de julho de 2022.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DESANTANA DE PARNAÍBA ESTADO DE
SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificado nos autos que move em face NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência com fundamento no artigo 1.022, inc. II do Novo Código de Processo Civil, opor os presentes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

para, assim, **aclarar contradição** proferida na decisão de fls., 304/305 tudo consoante as linhas abaixo explicitadas



Com efeito, é de todo oportuno gizar as lições de **Guilherme Rizzo Amaral**, *in verbis*:

“Não havia dúvida na sistemática anterior quanto ao cabimento de embargos de declaração contra qualquer decisão judicial, colegiada ou monocrática (decisão interlocutória, sentença, decisão de relator ou membro de órgão fracionário do tribunal, decisão do presidente ou vice-presidente do tribunal etc.), passando a prevê-lo de forma expressa o atual CPC.” (*In*, Comentários às alterações do novo CPC. São Paulo: Ed. RT, 2006. P. 556).

No mesmo sentido professa **Alexandre Freitas Câmara** que:

Os embargos de declaração são cabíveis contra qualquer provimento judicial de conteúdo decisório: sentenças acórdãos e, apesar do silêncio da lei, decisões interlocutórias.” (*In*, Lições de Direito Processual Civil. São Paulo: RT, 2015, p. 1038)

Nesse compasso, inexistente dúvida quanto a viabilidade do presente instrumento processual.

PROPRIEDADE DESTES EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Data vênua ao que foi decidido pelo douto Juízo, há de se observar a contradição na decisão e para isso, a fim de esclarecimentos com efeitos modificativos, o embargante reproduz e destaca parte da sentença que pretende embargar *in verbis*:



Senão vejamos:

(,...)Fls. 300/303: Defiro o pedido de realização de avaliação dos imóveis penhorados por meio de perito avaliador. Assim, nomeio o perito: Marcio Monaco Fontes, email marcio@monacofontes.com.br, para realizar a avaliação dos imóveis (matrículas 171.837 e 171.838), ficando arbitrado seus honorários em R\$ 5.000,00, sendo R\$2.500,00 para cada avaliação, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações.

Com devida vênia, o embargante não concorda com o valor arbitrado a título de honorários periciais, e justifica, fundamentadamente.

Inescusável a importância do resultado da perícia ao desiderato da questão.

É dizer, o resultado dessa tem grande influência no julgamento da causa.

De todo modo, sustenta-se que o valor, revelado no importe de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) , é desproporcional à complexidade do objeto da perícia.



Na espécie, o trabalho, sem dúvida, é de baixa complexidade.

Há, dois terrenos urbano sem edificação a ser periciado.

O **tempo**, sobretudo, à execução dos préstimos profissionais, é **exíguo**.

Inexiste, da mesma maneira, necessidade de grande deslocamento, posto que os dois imóveis penhorado está dentro de um **loteamento fechado situado nesta Cidade**.

Por isso, mostra-se incompatível com a realidade processual, tanto é verdade que em outra demanda gêmea (0001543-08.2020.8.26.0529) os honorários pericial foram fixado em R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) (doc em anexo)

Não seria despiciendo, a título ilustrativo, lembrar o magistério de **Marinoni**:

O dimensionamento dos honorários periciais deve ser congruente com o volume de trabalho e com a especialidade exigida do perito. Os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, são analogicamente invocáveis. Todavia, no caso de laudo pericial inconclusivo ou deficiente, o magistrado pode reduzir a remuneração pericial inicialmente estabelecida, proporcionalmente à deficiência do trabalho prestado (art. 475, § 5º, CPC). [...]

Encarnado nesse mesmo espírito didático, **Leonardo Greco** descreve, *ad litteram*:



Intimado da sua designação, o perito deve propor os seus honorários. Normalmente, ele comparece ao cartório do juízo para consultar os autos e, se possível, propor desde logo os seus honorários. Se os autos forem muito volumosos ou a matéria da perícia for de grande complexidade, ele poderá retirar o processo com vista, formulando em poucos dias a sua proposta, que deve levar em conta a complexidade do trabalho, o tempo necessário para a sua realização, a possibilidade de realizá-lo individualmente ou a necessidade de contar com a colaboração de auxiliares, assim como as despesas que serão geradas. Há trabalhos periciais que o perito pode realizar sozinho ou que demandam poucas horas de dedicação; outros, por sua vez, podem, por exemplo, depender da contratação ou do auxílio de terceiros. Todas essas circunstâncias devem ser dimensionadas pelo perito na proposição dos seus honorários. [...]

Em remate, levando-se em conta que r.juizo, ao arbitrar honorários fugiu totalmente da linha fixadas pelas normas em apreço o exequente informa que refuta os valores arbitrados, em razão da falta de quaisquer parâmetros que justifique.

Com fundamento no art. 1022, inciso II, seja conhecido os embargos, pois tempestivos, e lhe dê provimento, para mesmo que acolha a proposta alternativa de R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) para cada lote a ser periciado em obediência ao princípio da razoabilidade a luz da disciplina do código de Processo Civil, por se tratar da mais lidima indispensável salutar JUSTIÇA !!



SFL
Advocacia

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 29 DE JULHO DE 2022**

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188.218


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 às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0001543-08.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Ivan Coutinho e outros**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 170.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, que pertence ao executado.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de cinco 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 exime 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal.

Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade.

Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora



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 às 19h00min

em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Nomeio perito: SUZI MAGALHÃES CONCA para realizar a avaliação do imóvel, ficando arbitrado seus honorários em R\$ 1.000,00, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel.

Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valorização de crime de desobediência.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 07 de dezembro de 2021.

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



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VAR CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA, já qualificado nos autos da ação de cumprimento provisório que promove em face **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A,** por seu procurador infra- assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a decisão de fls., informar e requerer o que segue:



Em cumprimento apresenta novamente o e-mail deste patrono e do exequente para que seja enviado o boleto ARISP online a saber:

- sandroflima@aasp.org.br
- slbutuem@gmail.com

QUANTO A PESQUISA DE DEBITOS DE NATUREZA FISCAL E CONDOMINIAL - IPTU - CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA

- a) A Associação Residencial Serra do Sol já foi cientificada a prestar informações em juízo quanto a eventuais valores em aberto a título de taxa de rateio associativo que recaia sobre o imóvel e a habilitar-se nos autos para o que de direito conforme comprovante de protocolização do ofício em anexo.
- b) A Municipalidade de Santana de Parnaíba através de seu departamento de tributos municipais e jurídico também já foi cientificada a prestar informações em juízo quanto a eventuais valores em aberto a título de IPTU e a habilitar-se nos autos para o que de direito conforme comprovante de protocolização do ofício em anexo.

DO INTERESSE EM ADJUDICAR E OU ALIENAÇÃO

Primeiramente, o exequente manifesta seu interesse na alienação e caso não haja licitantes pretende adjudicar o imóvel



CREDORES HIPOTECARIOS E COPROPRIETARIOS

Com exceção ao exequente não há credores hipotecários e nem tampouco coproprietários a serem intimados para os termos da presente demanda.

DA IMPUGNAÇÃO HONORARIOS ARBITRADOS

Com devida vênia, o valor, revelado no importe de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), é desproporcional à complexidade do objeto da perícia.

Na espécie, o trabalho, sem dúvida, é de baixa complexidade.

Há, dois terrenos urbano sem edificação a ser periciado.

O tempo, sobretudo, à execução dos préstimos profissionais, é exíguo.

Inexiste, da mesma maneira, necessidade de grande deslocamento, posto que **imóvel se situa nesta Cidade.**

Por isso, mostra-se incompatível com a realidade processual, tanto é verdade que em outra demanda gêmea (0001543-08.2020.8.26.0529) os honorários pericial foram fixado em R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) (doc em anexo)

DA INTIMAÇÃO DA MUNICIPALIDADE

Diante do que fora determinado no primeiro parágrafo de fls ,305 o exequente requer a juntada da custa de intimação por oficial de justiça



SFL
Advocada

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 30 DE JULHO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VAR CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS 0000612-05.2020.8.26.0529

ERENILDO DOS SANTO E OUTROS todos já qualificado nos autos da ação de cumprimento provisório que promove em face **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a decisão de **fls., 288/289** informar e requerer o que segue:



Em cumprimento apresenta novamente o e-mail deste patrono e do exequente para que seja enviado o boleto ARISP online a saber:

- sandroflima@aasp.org.br
- ere.opus@hotmail.com

QUANTO A PESQUISA DE DEBITOS DE NATUREZA FISCAL E CONDOMINIAL - IPTU - CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA

- a) A Associação Residencial Serra do Sol já foi cientificada a prestar informações em juízo quanto a eventuais valores em aberto a título de taxa de rateio associativo que recaia sobre o imóvel e a habilitar-se nos autos para o que de direito conforme comprovante de protocolização do ofício fls, 296/297.
- b) A Municipalidade de Santana de Parnaíba através de seu departamento de tributos municipais e jurídico já foi cientificada e conforme se vê habitou se nos autos através de petição juntada às fls, 298/300 e por sua vez prestou informações de valores em aberto a título de IPTU

DO INTERESSE EM ADJUDICAR E OU ALIENAÇÃO

Primeiramente, o exequente manifesta seu interesse na alienação e caso não haja licitantes pretende adjudicar o imóvel



CREDORES HIPOTECARIOS E COPROPRIETARIOS

Com exceção ao exequente não há credores hipotecários e nem tampouco coproprietários a serem intimados para os termos da presente demanda.

DA AVALIAÇÃO E COTAÇÃO DO BEM NO MERCADO LAUDO PERICIAL DE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E AVALIAÇÃO

Com efeito, a avaliação do imóvel hipotecado e penhorado, em regra, é realizada por perito de confiança do r. Juízo cadastrado no Tribunal de Justiça que após escolhido, deve avaliar o bem imóvel através de um LAUDO PERICIAL DE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA com presteza e dedicação que sua capacidade técnica lhe proporciona.

Assim verificando-se que há dúvida razoável quanto ao exato valor do imóvel penhorado, deve-se proceder a avaliação profissional por profissional técnico habilitado nos órgãos de classe, nos termos do permitido pelo artigo 870 e 873, inciso III, do CPC.

Diante disto requer seja determinado que a avaliação do imóvel penhorado deva ser realizada por meio de perito avaliador de confiança deste juízo, devendo este estimar o valor de seus honorários e após seja procedido a alienação do imóvel.



SFL
Advocacia

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 30 DE JULHO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**


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 às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0001543-08.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Ivan Coutinho e outros**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 170.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, que pertence ao executado.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de cinco 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 exime 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal.

Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade.

Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora

**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 às 19h00min

em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Nomeio perito: SUZI MAGALHÃES CONCA para realizar a avaliação do imóvel, ficando arbitrado seus honorários em R\$ 1.000,00, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel.

Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valorização de crime de desobediência.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 07 de dezembro de 2021.

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

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 03058.503008 00017.897174 1 90650000009591

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	1596-2 / 950000-6	Data Emissão	28/07/2022	Vencimento	02/08/2022
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT	Nosso Número	30585030000017897	Número Documento	17897	Valor do documento	95,91

Instruções Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 17897**

Nome do Autor: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 1 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIA SA** Vara/Fórum: **SANTANA DO PARNAIBA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: 00035567720208260529
Ano Processo: 2020

1ª via - PROCESSO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 03058.503008 00017.897174 1 90650000009591

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	1596-2 / 950000-6	Data Emissão	28/07/2022	Vencimento	02/08/2022
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT	Nosso Número	30585030000017897	Número Documento	17897	Valor do documento	95,91

Instruções Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 17897**

Nome do Autor: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 1 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIA SA** Vara/Fórum: **SANTANA DO PARNAIBA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: 00035567720208260529
Ano Processo: 2020

2ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 03058.503008 00017.897174 1 90650000009591

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	1596-2 / 950000-6	Data Emissão	28/07/2022	Vencimento	02/08/2022
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT	Nosso Número	30585030000017897	Número Documento	17897	Valor do documento	95,91

Instruções Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 17897**

Nome do Autor: **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT: 1 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIA SA** Vara/Fórum: **SANTANA DO PARNAIBA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: 00035567720208260529
Ano Processo: 2020

3ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 03058.503008 00017.897174 1 90650000009591

Local de pagamento				Vencimento
PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO				02/08/2022
Beneficiário				Agência / Código do beneficiário
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA				1596-2 / 950000-6
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento
28/07/2022	17897			28/07/2022
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do documento
17/35				95,91

Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

95,91

Pagador

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LT CPF/CNPJ: 19.275.539/0001-81
ALDEIA DA SERRA 1, ALDEIA DA SERRA
CENTRO -SP CEP:00000-000

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação





SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE
PARNAÍBA ESTADO DE SÃO PAULO-SP

AUTOS Nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA, já qualificada nos autos da ação de execução que lhe promove **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o **DESENTRANHAMENTO** dos documentos de fls ,322/325 e fls., 326/329 pelos motivos que passa a expor:



SFL
Advocacia

O presente pedido é motivado pelo protocolo equivocado da referida petições, tratando se documentos ESTRANHOS ao processo.

Requer, portanto, o seu imediato desentranhamento, por manifestamente estranho ao processo

E tempo requer seja deferido a juntada do comprovante de protocolização da decisão/ofícios (fls,304/305) junto **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL e PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAIBA** que de fato deveria ter sido juntados naquela ocasião.

**NESTES TERMOS PEDE DEFERIMENTO
COMO MEDIDA DE JUSTIÇA!!
SANTANA DE PARNAIBA , 01 DE AGOSTO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA

PROTOCOLO

Interessado: SANDRO

Assunto: CIENSI FICAÇÃO

PROTOCOLO Nº 46830/2022 - 1

Data 28/07/2022

Tel. 4672 7500

PMSP - 122

8929

DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO DE SANTANA DE PARNAÍBA

ANTANA DE PARNAÍBA VEL r Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP one: 11 4322-9839, Santana de Parnaiba-SP - E-mail: @tjsp.jus.br Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parte exequente o necessário para a intimação o tas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade.

uer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhor leverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca pena de nulidade.

ção da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de prosseguimento.

3: Defiro o pedido de realização de avaliação dos imóveis aliador.

neio o perito: Marcio Monaco Fontes, emai marcio@monacofontes.com.br, para realizar a avaliação dos imóveis (matriculas 171.837 e 171.838), ficando arbitrado seus honorários em R\$ 5.000,00, sendo R\$2.500,00 para cada avaliação, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil; apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel.

Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valoração de crime de desobediência.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Santana de Parnaiba, 27 de julho de 2022.

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

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL SETOR DE PROTOCOLO Recebido por Bilson Data 28/07/22 Hora: 16:25 hs



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
1ª VARA CÍVEL

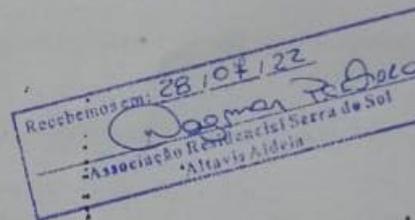
Rua Professor Eugênio Teani, 215, Jardim Professor Benoa - CEP
06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:
parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: 0003556-77.2020.8.26.0529
Classe - Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos
Requerente: S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda
Requerido: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

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



Vistos.

1) Inicialmente, providencie a z. serventia as anotações necessárias junto ao sistema SAJ para fazer constar tratar-se de cumprimento definitivo de sentença, conforme certidão de trânsito em julgado juntada à fl. 484 dos autos principais.

2) Fls. 300/301: Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 171.837 do do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 268/274), em nome de Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP. E-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento informado pelo exequente à fl. 301, cabendo ao patrono da parte exequente comprovar nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal.

Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, TJSP, Santana de Parnaíba, SP.

Referência :- Honorários Periciais - Concordância
Processo :- 0003556-77.2020.8.26.0529
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda
Requerido :- Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos em referência, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência agradecer a honrosa nomeação e concordar com os Honorários Periciais, de modo que aguarda o depósito com posterior intimação por e-mail para início dos trabalhos periciais.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 1 de agosto de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: contato@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





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: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários 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.

Vistas às partes acerca da proposta de honorários do perito, podendo se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias úteis (artigo 465, § 3º, CPC).

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 09 de agosto de 2022.
 Sérgio Carvalho de Araújo, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0634/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistas às partes acerca da proposta de honorários do perito, podendo se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias úteis (artigo 465, § 3º, CPC)."

Santana de Parnaíba, 9 de agosto de 2022.



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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**

Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**

Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Certifico e dou fé que preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

Manifeste-se a parte contrária sobre os embargos de declaração opostos, no prazo de 5 dias (art. 1.023, § 2º, do CPC). Após, os autos serão promovidos à conclusão, observada a ordem dos serviços cartorários.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 09 de agosto de 2022. Eu, RAUENA FEITOSA ALVES, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0634/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/08/2022. Considera-se a data de publicação em 11/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistas às partes acerca da proposta de honorários do perito, podendo se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias úteis (artigo 465, § 3º, CPC)."

Santana de Parnaíba, 10 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0637/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária sobre os embargos de declaração opostos, no prazo de 5 dias (art. 1.023, § 2º, do CPC). Após, os autos serão promovidos à conclusão, observada a ordem dos serviços cartorários."

Santana de Parnaíba, 10 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0637/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/08/2022. Considera-se a data de publicação em 12/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária sobre os embargos de declaração opostos, no prazo de 5 dias (art. 1.023, § 2º, do CPC). Após, os autos serão promovidos à conclusão, observada a ordem dos serviços cartorários."

Santana de Parnaíba, 11 de agosto de 2022.



SFL
Advocacia

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CIVEL DO FORO DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ESTADO DE SÃO PAULO -SP

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificada nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de V.Exa. em atenção ao r. despacho de fls, apresentar **IMPUGNACAO** a proposta de honorários de fls, 337 o que faz nos seguintes termos:



Com devida vênia, o valor proposto pelo Sr Perito Judicial no importe de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), é desproporcional à complexidade do objeto da perícia.

Na espécie, o trabalho, sem dúvida, é de baixa complexidade pois trata-se de um LAUDO PERICIAL DE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Há, dois terrenos urbano sem edificação a ser periciado.

O tempo, sobretudo, à execução dos préstimos profissionais, é exíguo.

Inexiste, da mesma maneira, necessidade de grande deslocamento, posto que imóvel se situa nesta Cidade de Santana de Parnaíba/SP

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - PROVA PERICIAL - IMPUGNAÇÃO A PROPOSTA DOS HONORÁRIOS DO PERITO - ÔNUS DA PARTE - DISPARIDADE DE VALORES COBRADOS - COMPROVAÇÃO DOCUMENTAL - NECESSIDADE DE SUBSTITUIÇÃO - ENCARGO AFEITO AO JUIZ DA CAUSA - RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE. É legítima e jurídica a **impugnação** do valor da **proposta** de perícia, comprovada documentalmente ser elevada e desproporcional, ante a outras perícias realizadas na mesma comarca, em situação similar, por **peritos** de capacidade e competência reconhecida.*

Por isso, mostra-se incompatível com a realidade processual, tanto é verdade que em outra demanda gêmea (0001543-



SFL
Advocacia

08.2020.8.26.0529) os honorários pericial foram fixado em R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) (doc em anexo)

NESTES TERMOS

PEDE DEFERIMENTO

SÃO PAULO 18 DE AGOSTO DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188.218


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 às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0001543-08.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Ivan Coutinho e outros**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 170.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, que pertence ao executado.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie o cartório a averbação da penhora junto ao sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de cinco 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 exime 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, podendo oferecer impugnação/embargos no prazo legal.

Providencie a parte exequente o necessário para 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, cabendo ao exequente discriminá-lo(s), especificar o(s) local(is) em que será(ão) encontrados e recolher as despesas para o ato(s), sob pena de nulidade.

Providencie a parte exequente o necessário para a intimação da Municipalidade, recolhendo as custas necessário para a expedição do ato, sob pena de nulidade.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora



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 às 19h00min

em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de vinte dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Nomeio perito: SUZI MAGALHÃES CONCA para realizar a avaliação do imóvel, ficando arbitrado seus honorários em R\$ 1.000,00, devendo a parte exequente recolher os honorários em dez dias, exceto se pretender, nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, apresentar cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, tornando conclusos, nessa hipótese, para verificação da razoabilidade das avaliações. Se esta for a opção da parte exequente, fica ciente o executado de que deverá autorizar a entrada do avaliador no imóvel, sob pena de arrombamento. Evidentemente também poderá o executado juntar avaliações do imóvel.

Deverá a parte exequente, 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, valendo a presente decisão como ofício, cuja veracidade pode ser confirmada no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao síndico ou a administradora para que estes informem ao exequente o débito da unidade penhora, sob pena de valorização de crime de desobediência.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando com o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 07 de dezembro de 2021.

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



**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 PARNAIBA/SP.**

Processo nº: 0003556-77.2020.8.26.0529

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 52410** – QUADRA 04, LOTE 3 – Rua Caucaso, nº 322, Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP. CEP: 06519-168; Matrícula CRI nº 171.838.
2. **Imóvel 52409** – QUADRA 04, LOTE 2 – Rua Caucaso, nº 336, Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP. CEP: 06519-168; Matrícula CRI 171.837.

01. O executado é devedor do Município no importe de **R\$ 2.207,12 (Dois mil, duzentos e sete reais e doze centavos)**, referente ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano - do **IMÓVEL 52410**; e **R\$ 2.207,12 (Dois mil, duzentos e sete reais e doze centavos)**, referente ao IPTU do **IMÓVEL 52409**, perfazendo um total de **R\$ 4.414,24 (Quatro mil, quatrocentos e quatorze reais e doze centavos)** – valores para AGOSTO/2022, conforme demonstrativos de cálculo anexos. Todos os débitos estão em Cobrança Judicial (CJ).



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.

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

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.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

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, 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

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, 04 de Agosto de 2022.

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.


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

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Constata-se que os “Embargos de Declaração” apresentados tratam-se de peça de cunho infringente, que busca a direta reforma do julgado.

Ocorre que, não se tratando de qualquer das hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, é inviável ao Juízo Monocrático proferir nova decisão, tendo encerrado sua jurisdição no momento da prolação da sentença.

Sobre o tema, colacionam-se os seguintes julgados:

“Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade do acórdão (RTJ 89/548, 94/1.167, 103/1.210, 114/351), não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório” (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638);

“O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento” (STJ – Corte Especial – ED em AI 305.080-MG-AgRg-EDcl, rel. Min. Menezes Direito, 19/02/03, v.u., DJU 19/05/03, p. 108).

Destarte, **rejeito** os embargos de declaração.

Intimem-se.

Santana de Parnaíba, 04 de novembro 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 0896/2022, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. Constata-se que os Embargos de Declaração apresentados tratam-se de peça de cunho infringente, que busca a direta reforma do julgado. Ocorre que, não se tratando de qualquer das hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, é inviável ao Juízo Monocrático proferir nova decisão, tendo encerrado sua jurisdição no momento da prolação da sentença. Sobre o tema, colacionam-se os seguintes julgados: Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade do acórdão (RTJ 89/548, 94/1.167, 103/1.210, 114/351), não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638); O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento (STJ Corte Especial ED em AI 305.080-MG-AgRg-EDcl, rel. Min. Menezes Direito, 19/02/03, v.u., DJU 19/05/03, p. 108). Destarte, rejeito os embargos de declaração. Intimem-se."

Santana de Parnaíba, 7 de novembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0896/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/11/2022. Considera-se a data de publicação em 09/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Teor do ato: "Vistos. Constata-se que os Embargos de Declaração apresentados tratam-se de peça de cunho infringente, que busca a direta reforma do julgado. Ocorre que, não se tratando de qualquer das hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, é inviável ao Juízo Monocrático proferir nova decisão, tendo encerrado sua jurisdição no momento da prolação da sentença. Sobre o tema, colacionam-se os seguintes julgados: Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade do acórdão (RTJ 89/548, 94/1.167, 103/1.210, 114/351), não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638); O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento (STJ Corte Especial ED em AI 305.080-MG-AgRg-EDcl, rel. Min. Menezes Direito, 19/02/03, v.u., DJU 19/05/03, p. 108). Destarte, rejeito os embargos de declaração. Intimem-se."

Santana de Parnaíba, 8 de novembro de 2022.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por meio de seu advogado que ao final subscreve, vem, respeitosamente à honrosa presença de Vossa Excelência, requerer a desistência da produção da prova pericial deferido no r. despacho de (fls, 305) e (fls. ,337) pelos motivos que passa a expor

Com efeito avaliação mercadológica do bem penhorado deve ser elaborado de forma objetiva, e não necessita de laudo pericial e nem tampouco conhecimento do perito profissional da área de engenharia no processo em questão, logo o perito não deve se debruçar sobre o litígio, buscando compreender todos os detalhes, mas sim como já esclarecer sobre o valor mercadológico

1ª) pesquisa de mercado: trabalhos de coleta de preços para a identificação do valor corrente;

2ª) relatório final: apresentação organizada dos resultados e das conclusões do trabalho.

De outra banda, em que pese a nomeação do perito pelo r. juízo tem que as habilidades técnicas do perito judicial não devem se ater ao profissional de engenharia, sabe-se que em muitos casos o corretor de imóveis tem mais conhecimento a respeito dos valores de imóveis e do mercado de venda de imóveis da região do que o próprio profissional de engenharia.

Logo, nada obsta também que avaliação seja pela média de três avaliações feita por corretores imobiliários da região, além de outros anúncios publicitários, para verificação da razoabilidade das avaliações.

Sendo assim, o exequente em tempo manifesta pela desistência da perícia, sob a justificativa alegada acima e protesta para que seja deferido as avaliações dos imóveis hipotecado e penhorado nos autos por três corretores de imóveis nos termos do artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil, além anúncios publicitários, tornando, para verificação da razoabilidade das avaliações no prazo de 15 dias

Nada a se opor quanto habilitação e ingresso da municipalidade nos autos (fls, 349) nem tampouco a reserva do credito noticiada na planilha juntada às (fls, 352/353)

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 08 DE NOVEMBRO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL– SANTANA DE PARNAÍBA– ESTADO DE SÃO PAULO.

Cumprimento de sentença 0003556-77.2020.8.26.0529

Processo originário 1004790-48.2018.8.26.0529

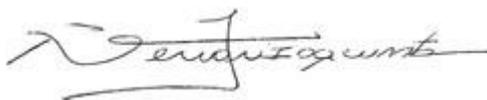
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A E OUTRAS, já qualificada nos autos da presente demanda em que contende em face de S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA. vem, respeitosamente, à presença deste M.M Juízo, sem prejuízo de eventuais prazos processuais que estejam em curso, regularizar sua 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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL – SANTANA DE PARNAÍBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

Número 0003556-77.2020.8.26.0529

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A e OUTRAS, já qualificada nos autos da presente demanda em que contende em face de S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA. vem, respeitosamente, à presença deste M.M Juízo, **requerer o desentranhamento da última petição e documentos juntados por esse patrono RODRIGO FERRARI IAQUINTA**, visto que não possuem qualquer ligação com o caso em apreço, tendo sido juntado erroneamente aos autos.

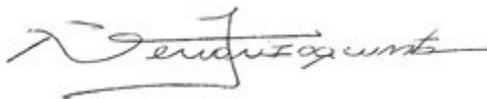
Por oportuno, informa que a parte peticionante realizou a troca de patronos para representá-la na ação *subjudice*, motivo pelo qual requer a juntada, nesta oportunidade do incluso e correto substabelecimento sem reservas de poderes, a fim de regularizar sua representação processual.

Desta foram, sem prejuízo de eventuais prazos processuais que estejam em curso, requer-se que doravante 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, 26 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 substabelecido 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 Substabelecido 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).

EDUARDO PEIXOTO
MENNA BARRETO DE
MORAES:01002758424

Assinado de forma digital por
EDUARDO PEIXOTO MENNA
BARRETO DE
MORAES:01002758424
Dados: 2022.11.25 10:53:55 -03'00'

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 nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CAMILE DE LIMA E SILVA BONILHA**

Vistos.

Fls. 357/359: Defiro. Providencie a serventia a intimação do perito nomeado para informá-lo, caso já o tenham nomeado nestes autos, de que houve desistência do pedido de avaliação por perito do juízo.

Providencie, portanto, a avaliação de 03 (três) corretores de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

Fls. 349/353: Defiro o ingresso da Municipalidade como terceira interessada, bem como eventual reserva de crédito para cobrir dívidas fiscais, nos termos do art 186 do CTN.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 25 de janeiro 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 0060/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 357/359: Defiro. Providencie a serventia a intimação do perito nomeado para informá-lo, caso já o tenham nomeado nestes autos, de que houve desistência do pedido de avaliação por perito do juízo. Providencie, portanto, a avaliação de 03 (três) corretores de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias. Fls. 349/353: Defiro o ingresso da Municipalidade como terceira interessada, bem como eventual reserva de crédito para cobrir dívidas fiscais, nos termos do art 186 do CTN. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 26 de janeiro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

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 (doc. n.º 1), nos autos do processo que contende **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA** face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, se manifestar conforme segue:

A peticionária tomou ciência da penhora (Fls. 275-276 / 304-305) 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 171.837 e 171.838. Entretanto, possui perante a associação débitos de natureza condominial (taxa de manutenção, vigilância e segurança) *propter rem*.

Recai sobre o **Quadra 04 Lote 02, Matrícula nº 171.837** o débito de **R\$ 765,93** (setecentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos), referente as taxas de

manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de **janeiro/2023** à (vide planilha anexa).

Recai sobre o **Quadra 04 Lote 03, Matrícula nº 171.838** o débito de **R\$ 1.416,09** (mil quatrocentos e dezesseis reais e nove centavos), referente as taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de **dezembro/2022 e janeiro/2023** (vide planilha anexa).

Diante disso, pugna a peticionária que conste a dívida dos lotes 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 a ata orçamentária, bem como pugna que todas as intimações e publicações sejam remetidas a **Dra. Andressa Oliveira Riviello, OAB/SP nº 216.595** e **Dra Tatiana de Araújo Bernardo, OAB/SP 273.912**, ambas com intimações na Alameda Rio Negro, 1084 – Conj. 44 – Ed. Plaza Alphaville - Barueri – SP -CEP 06454-000.

Termos em que,
p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 26 de janeiro de 2023.

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. 476
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

(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 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Confira o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código zZlmgYy.

(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 enxoval 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 deliberaram 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. 481
SUBSTITUTO DO
Cartório
oficial

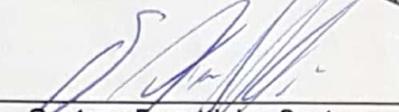
REGISTRO EM RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º 245788

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:

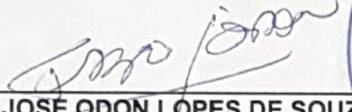


Gustavo Ferretti dos Santos

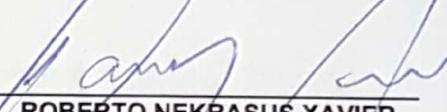


Rogério Rinaldi Riquelme

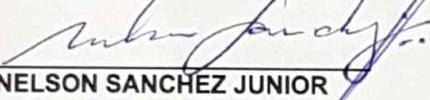
Membros do Conselho Deliberativo Eleitos:



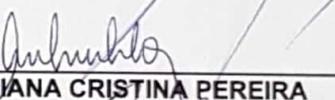
FÁBIO JOSÉ ODON LOPES DE SOUZA
Presidente do Conselho Deliberativo



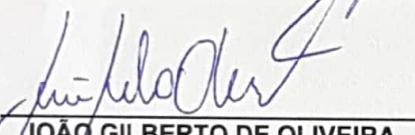
ROBERTO NEKRASUS XAVIER
Vice-Presidente do Conselho Deliberativo



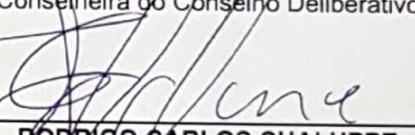
NELSON SANCHEZ JUNIOR
Conselheiro do Conselho Deliberativo



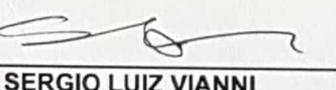
LUCIANA CRISTINA PEREIRA FERREIRA MICHEL
Conselheira do Conselho Deliberativo



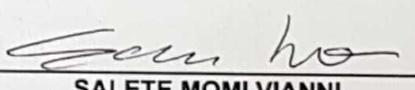
JOÃO GILBERTO DE OLIVEIRA WICKERT
Conselheiro do Conselho Deliberativo



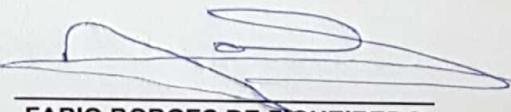
RODRIGO CARLOS CHALUPPE
Conselheiro do Conselho Deliberativo



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
ATA ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021

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

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

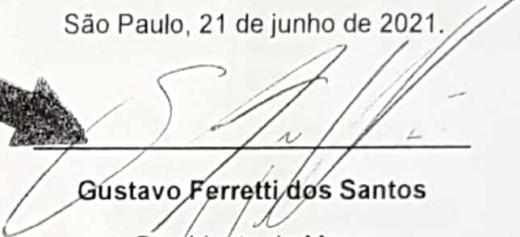
Ao Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP

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.

440

Gustavo Ferretti dos Santos
Presidente da Mesa

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 444 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. 0.75)
Selo(s): 1 Ato: AA-0428822

440
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 O ORIGINAL O QUE DOU FÉ
30 JUN 2021
DA VERDADE
ALLEGU - OFICIAL DELEGADO
ALLEGU - ESCRIVENTE AUTORIZADO
DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
GALLEGU - ESCRIVENTE AUTORIZADO

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL DE SÃO PAULO

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 loteamento, existente ou que venha a ser implantada, mantendo “ad perpetuum” as placas identificadoras dos nomes e logotipos das empreendedoras do loteamento, bem como a manutenção, conservação

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
250841
FCPI - BARUERI/SP
sob o número WSPB23700039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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 – EEE, enquanto não houver a doação definitiva à concessionária local;

(i) as Associadas Fundadoras estabelecem 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 para 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;

(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;

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - BARUERI/SP
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

(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.

CAPÍTULO 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.

§ 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 Associados serão exercidos por seu representante legal ou procurador.

Dos Direitos dos Associados Fundadores

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 transmitido a terceiros; ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão, cancelamento ou retrovenda, de modo que tenham retornado ao patrimônio da(s) empreendedora(s).

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPJ - BARUERI/SP
250841
Número WSPB23700039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42 - sob o número 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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 aprazadas 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 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 Beneficiários

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.

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.

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - BARUERI/SP
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

CAPÍTULO IV DOS ORGÃOS 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.

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.

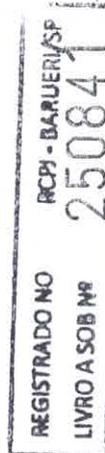
§ 1º.- As deliberações das Assembleias Gerais obrigam, inclusive, os associados delas ausentes.

§ 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 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 realização da Assembleia Geral, e este último não a convocar no prazo de cinco (05) 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 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 uteis (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.

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - BARUERUSP
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 09:42, sob o número WSPB237 00039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

§ 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

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - BARUER/SP
250841



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPBB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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 e deliberação previstos acima, as alterações/modificações/decisões deverão que ser necessariamente aprovadas pelas Associadas Fundadoras.

Art. 22°. - 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. 23°. - 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. 24°. - 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.

§ 1°.- 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 39°, abaixo.

§ 2°.- Durante o período pré-operacional, mencionado no § 1°, retro, em que está dispensada a composição do Conselho Deliberativo, a Associação será representada e administrada exclusivamente por sua diretoria.

§ 3°.- 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.

§ 4°.- 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,

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
250841
RCP - BARUER/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 09:42 - sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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.

§ 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, respeitando 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 Orçamentaria 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 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 Orçamentaria da Diretoria Executiva para o exercício seguinte.

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - DARUERI/SP
2508/11
sob o número WSPB23700039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

§ 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 71º 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 em 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.

Art. 35º. - O Conselho Deliberativo somente poderá decidir com a presença mínima de 03 (três) dos Conselheiros, no exercício de seu mandato.

REGISTRADO NO
RCPPI - DARJUREI/SP

LIVRO ASSINADO
26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

Art. 36°. - 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. 37°. - 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. 38°. - A representação ativa e passiva da Associação, em atos de qualquer natureza, dar-se-á 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.**

§ 1°.- 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.

§ 2°.- 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.

§ 3°.- 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.

§ 4°.- O Conselho Deliberativo, julgando necessário, elegerá os substitutos para os cargos vacantes, ou quando for o caso, nova Diretoria.

§ 5°.- 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.

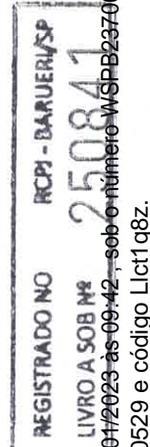
§ 9º.- Fica facultado aos Associados Fundadores, caso assim preferirem, formarem uma primeira diretoria, do período operacional, composta por Associados Beneficiários no todo ou em parte.

§ 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 contiguas referidos neste Estatuto; **d.)** organizar, anualmente, o relatório anual da atividades, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o dia 15 de 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.

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 incumbe 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

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - DARUER/SP
250841
sob o número WSPB23700039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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 pagamentos, 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 Orçamentaria 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 Despesas; **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

REGISTRADO NO
LIVRO A 508 Nº
250841
RCPI - BARUERUSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

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 Orçamentaria e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal, e, posteriormente, ao Conselho Deliberativo.

Art. 46°. - 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. 47°. - 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 impedimentos; **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 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.

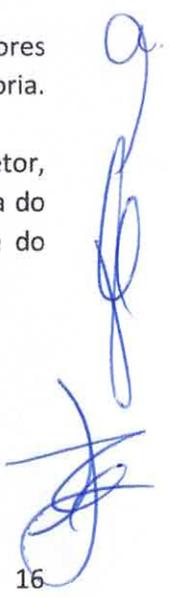
Art. 48°. - A divisão das atividades mencionadas no Artigo 47, acima, entre os Diretores Secretário e Social, quando eleitos, fica a critério dos demais Diretores, em reunião de Diretoria.

Art. 49°. - 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.

§ 1°. - Os novos diretores serão eleitos dentro do prazo máximo de trinta (30) dias.

REGISTRADO NO
RCPI - DARUER/SP
250841
11/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código Licit1q8z.



§ 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 judícia”, 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.

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 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 Orçamentaria e o Programa de Obras, previamente aprovados,

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - DARUER/SP
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPBP23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código Lic11q8z.

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. 57°. - 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. 58°. - Ao Conselho Fiscal compete, outrossim, por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros Efetivos, convocar Assembleia 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

Art. 59°. - 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.

§ 1°.- 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.

§ 2°.- 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.

§ 3°.- Ao "Coordenador" incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente.

§ 4°.- 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. 60°. - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentaria será elaborada pela Diretoria Executiva, consignando as previsões de Receita e Despesa e apresentada ao Conselho Deliberativo no prazo previsto neste Estatuto.

§ 1°.- Não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil, poderá o Conselho Deliberativo determinar a repetição do Orçamento anterior, devidamente reajustado

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
250841
RCPI - DARUER/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código Licit1q8z.

com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou, sucessivamente, qualquer índice oficial.

§ 2º.- A não aprovação da Proposta Orçamentaria 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:

- (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.

§ 2º.- As taxas de contribuição representam a cobertura de despesas orçamentárias devidamente aprovadas e contratadas para a sua execução, em benefício do Associado, tornando-se, por esse motivo, dívida líquida, certa, e exigível do Associado.

§ 3º.- 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.

§ 4º.- 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.

§ 5º.- A falta de recebimento de Avisos de Pagamento não eximirá o Associados dos encargos, juros e multas convencionadas, nos casos de pagamentos feitos em atraso.

§ 6º.- 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.

§ 7º.- 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.

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - DARUERI/SP
250941

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código Licit1q8z.

§ 8º.- 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.

§ 9º.- 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.

§ 10º.- 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.

§ 11º.- 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.

§ 12º.- 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.

§ 13º.- Em nenhuma hipótese, as contribuições pagas para a Associação, tanto ordinárias quanto extraordinária, serão devolvidas aos Associados beneficiários, por serem representadas pela contra prestação do usufruto e benefícios obtidos.

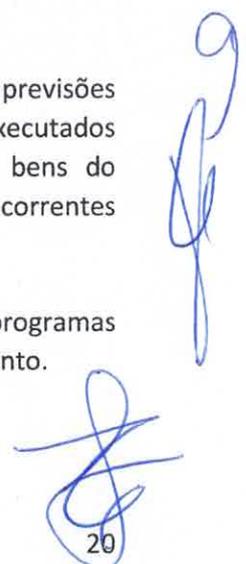
§ 14º.- A Diretoria da Associação, para a cobrança das taxas em atraso, fica autorizada a emitir letras de câmbio ou qualquer outro título legalmente representativo do respectivo crédito, uma vez que a dívida constituída na forma deste artigo é líquida, certa, e exigível e, portanto, insuscetível de contestação sob qualquer pretexto.

§ 15º.- Para o cumprimento das obrigações financeiras previstas em seus normativos, a Associação, após vencido o débito em 30 (trinta) dias, utilizar-se-á de todos os meios legais admitidos para cobrança, inclusive promovendo a inclusão do nome do inadimplente no banco de dados de órgãos ou entidades de serviços de proteção ao crédito ou congêneres.

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.

§ 1º.- As taxas de Contribuição Extraordinária, destinar-se-ão a atender programas especiais da Associação e custos de melhoramentos a serem introduzidos no loteamento.

REGISTRADO NO
RCP - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº
26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115
e código Lict10qz.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código Lict10qz.

§ 2º.- 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 Orçamentaria que vigorará no exercício, competindo à Diretoria diligenciar para seu rigoroso cumprimento.

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.

REGISTRADO NO
RCPI - BARUERUSP
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 09:42, sob o número WSPB237 00039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código 1101108z.

Art. 68°. - 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 respeitados os demais termos e condições do presente instrumento.

Art. 69°. - No caso de ser deliberada a dissolução da Associação, a Assembleia 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. 70°. - O patrimônio da Associação será constituído pelos bens moveis 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.

§ 1°.- A alienação ou oneração dos bens imóveis que constituem o patrimônio da Associação dependem de prévia autorização de Assembleia Geral, especialmente convocada para tal fim, observado o disposto no Artigo 21°. A alienação de bens moveis é da competência do Conselho Deliberativo.

§ 2°.- 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.

§ 3°.- Os Associados não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais, ressalvado a obrigatoriedade do pagamento das contribuições devidas, ordinárias e extraordinárias.

§ 4°.- Os membros da Diretoria, bem como os membros do Conselho Deliberativo, não respondem solidariamente e nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações sociais da Associação.

Art. 71°. - 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, compromissários 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.

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº 2508/11
RCPI - DARUER/SP
sob o número WSPB237 00039115

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB237 00039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c11q8z.

§ 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).

§ 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 Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleia 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 a Diretoria Executiva, com a supervisão do Conselho Deliberativo, a organização operacional dos trabalhos eleitorais.

REGISTRADO NO RCP - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº 250847

§ 5º.- Cada Associado com direito a voto receberá na Assembleia 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 antiguidade no quadro social, 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 Assembleia 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 Assembleia 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 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 DOS 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".

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
250841
RCP - 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 26/11/2023 às 09:42, sob o número WSPBB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código L1c1198Z.

- (a) manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- (b) manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- (c) coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria para coleta publica;
- (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 25 páginas.

Santana de Parnaíba – SP, 30 de novembro de 2022.

Membros da Mesa:

PRESIDENTE DA MESA

Fabio Jose Odon Lopes de Souza

SECRETÁRIO DA MESA

Rodrigo Carlos Chaluppe

Andressa Oliveira Riviello
Advogada

OAB/SP nº 216.595



REGISTRADO NO RCPJ - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº 250841

EMBRANCO

EX ATOR DO CASAMENTO
EX DEBENTOR DO CASAMENTO

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

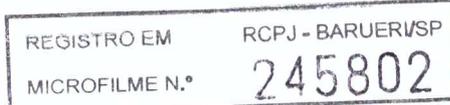
RECONHECO por semelhança a (firmas) de:
 (1) FABIO JOSE ODON LOPES DE SOUZA
 BARUERI, 11/01/2023. Em test. da Verdade.

Escrivente Autorizado
 Emolumentos: R\$ 12,18 - COM VALOR - Imp. Selo: 760227
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
 Selo(s): 0107AB-0999428*****
 Cod. Segurança: 575676712294227

VALOR ECONÓMICO: 11206,00
 FIMMA
 Cód. 0107AB0999428
Guilherme Sánchez de Oliveira
 Escrivente Autorizado

**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 Paranaíba-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

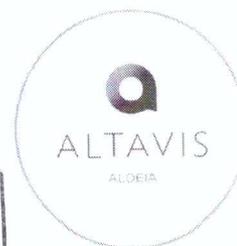
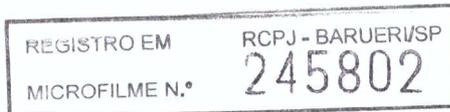
ETICON Associações e Condomínios

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.

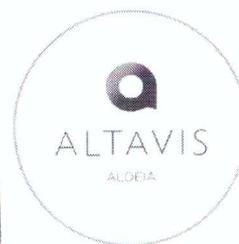
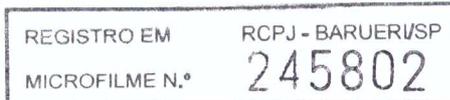
Com a palavra o presidente do conselho colocou em votação e todos ratificaram. No entanto, o conselheiro, Sr. Roberto N. Xavier, pediu a palavra e manifestou que em assembleia foi eleito ao cargo de Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, requerendo que ficasse consignado em ata naquele instante sua **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.

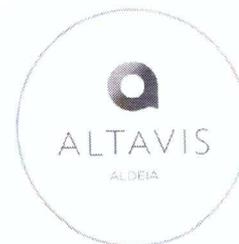
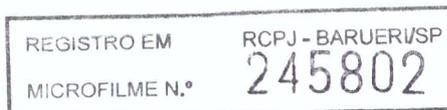
2) Eleição e posse do Conselho Fiscal que exercerá o mandato por 02 (dois) anos a partir da posse;

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.

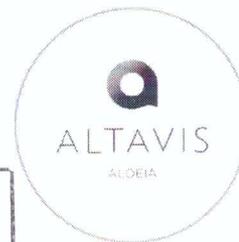
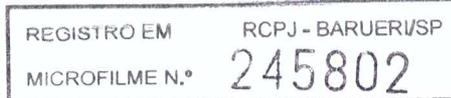
O Sr. Fabio J. Odon ressaltou que todos os contratos deverão ter cláusulas para 30 (trinta) dias de aviso prévio e, conforme pontuado em assembleia, haverá concorrência para todas estas prestações de serviços nos próximos 90 (noventa) dias.

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.

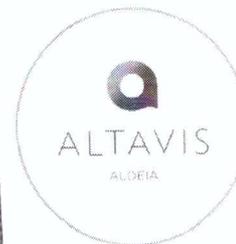
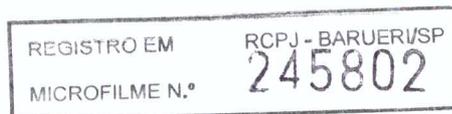
O Sr. Fabio J. Odon aproveitou o momento e entregou ao Sr. Paulo Rodovalho, representante da Eticon Associações e Condomínios, 2 (dois) cadernos

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 Rodovalho 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

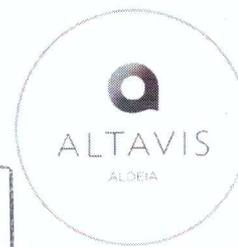
ETICON Associações e Condomínios

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.

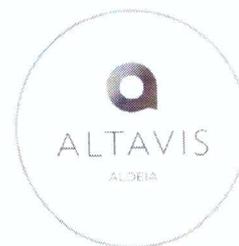
Na sequência, o Sr. Fabio J. Odon também pontuou a necessidade da confecção de uma placa / banner, a ser colocada na portaria da administração do Residencial, com os dizeres: "Antes de comprar seu lote consulte nossa administração sobre eventuais débitos", o que será providenciado pela Eticon.

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
Fabio José Odon Lopes de Souza
Presidente do Conselho Deliberativo

João Gilberto de Oliveira Wickert
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 SELO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AA 319762*****
Cod. Segurança: 100700152541005

Alameda Orquídea, 279 - Alphaville - Barueri - SP - Cep: 06455-000 - Fone/Fax: 11 4166.7777 - www.tabeliao1barueri.com.br

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: 05.641.292/0001-65
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 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código xittH0hX.



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (PRESENCIAL) REALIZADA EM 16 DE DEZEMBRO DE 2021

LOCAL: Sede do Clube do Residencial, sítio Rua Monte Evereste, 862 – Sítio do Morro – Santana de Parnaíba (SP) Cep: 06519-194.

DATA E HORA: 16 de dezembro de 2021, às 19h30 minutos, em segunda chamada.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO: O Edital de Convocação, datado de 08 de dezembro de 2021, foi enviado a todos os proprietários com a antecedência prevista no Estatuto, juntamente a proposta orçamentária da despesa extraordinária para análise, por endereço eletrônico (e-mail) cadastrado na Associação Residencial Serra do Sol - Altavis Aldeia, afixados nas áreas de uso comum do Residencial, e publicado no jornal "O Estado de S. Paulo", no dia 08, folha B10.

PRESEÇA: Conforme lista anexa a esta ata, assinada fisicamente pelos 18 (dezoito) participantes, que juntos somaram 69 votos.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Rodrigo Carlos Chaluppe (unidade 20 - 04), Presidente da Mesa, Sra. Luciana Cristina Pereira Ferreira Michel (unidades 17 - 11 e 17 - 12), Secretária da Mesa e Sra. Andressa Riviello, advogada da Associação.

ORDEM DO DIA: Aprovação de despesa extraordinária para projeto de implementação de câmeras.

A assembleia foi aberta pelo Sr. Rodrigo Carlos Chaluppe, (conselheiro) representando o Vice-Presidente Sr. Fabio Borges de Figueiredo, ambos membros do Conselho Deliberativo, que cumprimentou a todos, agradecendo a participação. Explicou que de acordo com o Artigo 18 do Estatuto Social, como membro do conselho, poderia substituir o Presidente e/ ou o Vice-presidente do Conselho Deliberativo, ausentes, para a instalação da Assembleia Geral Extraordinária. Às 19h30 minutos, em segunda chamada, o Sr. Rodrigo Carlos Chaluppe iniciou pontuando que o Estatuto da Associação permite que ele presida a mesa da reunião, e se colocou à disposição, abrindo a quem quisesse concorrer ao cargo. Entretanto, não houve voluntários interessados e todos aprovaram que presidisse a assembleia. Assim, o Sr. Rodrigo Carlos Chaluppe foi eleito presidente da mesa, que em ato contínuo convidou para secretária da mesa a associada Sra. Luciana Cristina Pereira Ferreira Michel (unidades 17-11 e 17-12). Ainda, para assentar-se à mesa da assembleia, convidou a Sra. Andressa Riviello, advogada da Associação. Na sequência, o Sr. Rodrigo Chaluppe realizou a leitura do edital de convocação. A seguir, informou que a votação seria realizada por cédulas fornecidas no ato da assinatura da lista de presença. Sr. Rodrigo Chaluppe iniciou a apresentação da proposta orçamentária para o exercício de 2022, informou aos associados presentes que as despesas ordinárias são aprovadas pelo Conselho Deliberativo, de acordo com o Estatuto Social. Sendo aprovado pelos membros o reajuste de R\$ 5,84 (cinco reais e oitenta e quatro centavos), passando de R\$ 543,34 para 549,18. Dando sequência apresentou o projeto para implementação de câmeras pelo Residencial, explicou que foi contratada uma empresa de consultoria de segurança para elaboração do laudo, onde foram identificados os pontos críticos e mais vulneráveis do Residencial, após este estudo o loteamento foi dividido em 05 (cinco) setores: Laranja, Lilás, Verde, Vermelho e Azul, para que, assim, o projeto fosse setorizado, tendo seu início pelas áreas de maior risco.

O associado, Sr. Erlon Mauricio, questionou: "Se esse investimento também não deveria ser cobrado da construtora Cipasa e se o valor rateado aos associados seria somente para os 422 adimplentes". O presidente da assembleia em resposta informou que sim, sobre a divisão do rateio, porém, não podemos ficar esperando pela construtora Cipasa para iniciar um projeto que trará mais segurança ao residencial e aos associados, valorizando ainda mais os lotes do Residencial. A Sra. Andressa, advogada da Associação também frisou a importância do investimento em segurança que deve ser realizado pelos associados proprietários não recomendando depender da construtora Cipasa para

REGISTRO EM
RCPJ - BARUERVSP
MICROFILME N.º
247611

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código 0n1gb6WS.



REGISTRO EM	RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º	247611

providências consideradas prioritárias, como segurança, uma vez que a Construtora, como sócia fundadora, lamentavelmente, goza de privilégios previstos no Estatuto, o qual tentou-se abolir com a alteração estatutária promovida na última assembleia, mas sem êxito por falta de quórum. Informou que a Diretoria e Conselho estão estudando meios para solucionar as questões envolvendo a Construtora, entretanto, para que os associados desfrutem das melhorias, investimentos são necessários. O Sr. Erlon Mauricio agradeceu as explicações e concordou que deve ser investido, mas que não podemos esquecer de cobrar a construtora Cipasa e que para a próxima assembleia como sugestão, colocar em pauta a votação para a construtora (fundadora) também pagar o rateio. Sr. Rodrigo Chaluppe solicitou que voltássemos ao tema da ordem do dia e que após a reunião todos da Diretoria e Conselho que estavam presentes poderiam sanar as dúvidas, continuou com a apresentação para aprovação da despesa extraordinária. Sr. Rodrigo Chaluppe apresentou a planilha anexo, e explicou que se aprovada a despesa extraordinária o novo valor de rateio passaria de R\$ 549,18 (quinhentos e quarenta e nove reais e dezoito), para R\$ 568,14 (quinhentos e sessenta e oito reais e quatorze centavos) uma diferença de R\$ 18, 96 (dezoito reais e noventa e seis centavos) por lote. Após toda a explicação o Sr. Rodrigo Chaluppe abriu a votação para aprovação da despesa extraordinária e solicitou que 3 (três) associados presentes para o escrutínio dos votos, isto é, acompanhar e fiscalizar o processo de apuração. Voluntariaram-se a Sra. Nathália Fortuna de Figueiredo (Quadra 13 Lotes 06,08,09,10 e 11), Sr. Nelson Sanchez Junior (unidade 18-23) e Sr. Erlon Mauricio Kotai Costa (unidade 09-15). Após todos votarem, encerrou-se a votação e foi dado início à apuração pelos que se voluntariaram a conferência e contagem. Após a apuração o resultado foi unanime, com 69 votos a favor da aprovação da despesa extraordinária para implementação do projeto de câmeras. Assim, ficou aprovado o novo rateio mensal no valor de R\$ 568,14 (quinhentos e sessenta e oito reais e quatorze centavos) que será cobrado a partir de janeiro/2022. Sr. Rodrigo Chaluppe agradeceu a todos e solicitou que mais 03 (três) associados se disponibilizassem para conferência da ata, em cumprimento ao Estatuto. Os associados foram: Sra. Maria Augusta Mota da Silva (Unidade 15-05), Sr. Erlon Mauricio Kotai Costa (Unidade 09-15) e Sr. Sergio Luis Vianni (Unidade 16-19). Dessa forma, não havendo outros assuntos a serem tratados, o Sr. Rodrigo Chaluppe agradeceu a presença e participação de todos os associados e declarou encerrada a assembleia por volta das 20h18 minutos, tendo eu, secretária, lavrado a presente ata que, após lida e julgada conforme, segue assinada pelo presidente da mesa, por mim e pelos Associados indicados a sua conferência.


Rodrigo Carlos Chaluppe
Presidente da Mesa e membro do
Conselho Deliberativo

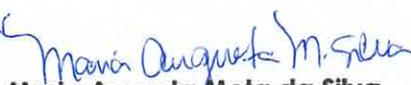
TABELÃO DE NOTAS E
PROTESTO DE ITAPEVI - SP

REGISTRO EM RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º 247611


Luciana Cristina Pereira Ferreira Michel
Secretário da Mesa e membro do
Conselho Deliberativo

Associados conferentes da ata:


Erlon Mauricio Kotai Costa
CPF: 277.211.908-43
Unidade: 09-15


Maria Augusta Mota da Silva
CPF: 155.577.118-13
Unidade: 15-05


Sergio Luis Vianni
CPF: 049.430.948-21
Unidade: 16-19

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 247611

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4095-3274 CNPJ: 05.641.292/0001-65
Prenotado sob nº 144.337 em 03/01/2022 e registrado no Livro A sob o nº 247.611 em 04/01/2022.
Anotado à margem do registro nº 247412

OFICIAL
Carlos Frederico Coelho Nogueira
SUBSTITUTO DO OFICIAL
José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS
Sergio 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\$)
293,39	83,50	56,93	15,62	20,32	14,09	5,77	489,62

TABELIÃO ITAPEVI/SP
Rodrigo Bottene Leopoldino Alves
Tabelião
oficial@cartoriodeitapevi.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: **RODRIGO CARLOS CHALUPPE** em doc. c/ valor, Hou fé.
Selo(s): 1 Ato:0432AA-0293058
Itapevi, 03 de Janeiro de 2022.
Em Teste da verdade.Cod[2009363511405900235713-00106]

LETICIA DOS SANTOS FERNANDO GONÇALVES DE OLIVEIRA
(0td Firmas:1)R\$ 10,52

R. José Michelotti, 88 loja 29 | Bairro Vila Nova Itapevi | CEP 06695-005 | Tel: (11) 4141-1156
FONE: 4141-8456

124727
C10432AA0293058

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42 , sob o número WSPB23700039115 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código 0n1gb6WS.



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (HÍBRIDA)
REALIZADA EM 30 DE NOVEMBRO DE 2022**

LOCAL: Sede do Clube Altavis, sito Rua Monte Everest, 862, Santana de Parnaíba (SP) Cep: 06519-194.

DATA E HORA: 30 de novembro de 2022, às 19h30 min, em segunda chamada.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO: O Edital de Convocação, datado de 22 de novembro de 2022, foi disponibilizado no site da Associação por meio do aplicativo COM21 a todos os proprietários com antecedência prevista no Estatuto, afixados nas áreas de uso comum do Residencial e publicado no jornal "O Estado de S. Paulo", no dia 22, folha B9.

PRESENÇA: Conforme lista anexa a esta ata, assinada fisicamente e digitalmente pelos que participaram por meio eletrônico.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Fábio J. Odon, Presidente da Mesa, Sr. Rodrigo Carlos Chaluppe Secretário, e os convidados, Sr. Nelson Sanchez Junior, Diretor Tesoureiro e Dra. Andressa Riviello, Advogada da Associação.

ORDEM DO DIA: 1) **Consolidação do Estatuto Social, conforme alterações aprovadas na assembleia extraordinária de 28 de maio de 2022;** 2) **Deliberação sobre as Despesas Ordinárias e Despesas Extraordinárias para o próximo exercício financeiro (orçamento 2023);** 3) **Deliberação sobre o valor para locação do Salão de festas, de acordo com enquete realizada com associados no site através da plataforma Com21;** 4) **Esclarecimentos sobre o TVO.**

Às 19h, em primeira chamada, o Sr. Fábio, presidente do Conselho Deliberativo, cumprimentou a todos e prorrogou a assembleia para segunda chamada às 19h30min. Às 19h30 minutos, em segunda chamada, o Sr. Fábio agradeceu a participação dos associados, realizou a leitura do Edital de Convocação na íntegra e se candidatou a Presidente da Assembleia, o que foi aprovado por unanimidade. Sr. Fábio solicitou que algum associado se propusesse para ser o secretário da mesa, Sr. Rodrigo se prontificou a ser o secretário. Sr. Fábio informou que a assembleia estava sendo gravada, com a finalidade de auxiliar o secretário na lavratura da ata, com isso solicitou a autorização de todos os presentes para realizar a gravação, ninguém se opôs. Dando sequência o Sr. Fábio solicitou três associados para conferir e assinar a ata após a lavratura da mesma, conforme estabelece o Estatuto. Se prontificaram a Sra. Maria Augusta (unidade 15-05), Sr. Edimilson (unidade 17-08) e Sr. Jean (unidade 06-03). Sr. Fábio solicitou também dois associados para realizar a conferência dos votos onde se prontificaram o Sr. Jose Lóriato (unidade 20-07) e o Sr. João Gilberto (unidade 09-18). Sr. Fábio deu início a ordem do dia. Informou que se faz necessário a consolidação do Estatuto Social, conforme alterações aprovadas na assembleia geral extraordinária realizada em 28 de maio de 2022, realizou a leitura dos parágrafos que foram suprimidos e do parágrafo que foi incluído no Estatuto. Realizada a consolidação o Sr. Fábio perguntou aos associados se havia dúvidas sobre a ordem do dia número um. Ninguém se manifestou. Seguindo a ordem do dia número dois, Sr. Fábio explicou o que as propostas orçamentárias foram disponibilizadas no site da associação com antecedência prevista no estatuto e que a administração estava a disposição para sanar possíveis dúvidas, informou que a proposta número um contemplava a contratação de um vigilante armado na portaria pelo período de 12 horas, o reajustes de contratos dos funcionários terceirizados e funcionários orgânicos, mais a aplicação do índice IPCA acumulado do período para os outros itens, a proposta número dois contemplava a contratação de dois vigilantes armados pelo período de 24 horas, reajustes dos contratos e funcionários, a contratação de mais um funcionário na manutenção e mais um auxiliar na administração. Sr. Dirceu (unidade 12-40) que estava participando no formato virtual perguntou se além das duas propostas havia outra alternativa? Sr. Fábio informou que para votação presencial e online contia também a opção NDA, (nenhuma das alternativas), onde a escolha dessa opção o reajuste se daria pelos dissídios de contratos dos prestadores terceirizados e orgânicos mais a inflação utilizando o índice IPCA acumulado. Sr. Dirceu agradeceu o esclarecimento e o Sr. Fábio perguntou novamente se havia dúvidas sobre as propostas, o associado Sr. Jean Rozan (unidade 06-03) perguntou por quê do aumento com assistência médica dos funcionários em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039113. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código R.GiKltam.



89%, Sr. Fábio solicitou a Sra. Elaine (gerente) para responder, Sra. Elaine respondeu que no exercício de 2022 foram contratados três funcionários e houve também a inclusão de cinco menores dependentes dos funcionários contratados, explicou que o que foi apresentado é a média do que foi orçado para 2022 versus 2023, Sr. Fábio perguntou novamente se havia mais dúvidas, sem perguntas por parte dos associados informou que a votação estava aberta para o item dois do edital, no formato presencial e online. Sr. Fábio perguntou a Sra. Elaine quantos votos somavam os associados no formato presencial e no formato online? Sra. Elaine respondeu que presencial somavam 16 votos e no formato online 21 votos, um total de 37 votos válidos. Sr. Fábio informou **o resultado da votação do item dois do edital despesas ordinárias para o exercício de 2023, foram eles proposta um com 18 votos, proposta dois com 17 votos e proposta três com 02 votos, ficando aprovada a proposta número um, com novo valor de rateio R\$ 679,10 para o exercício de 2023.** Seguindo para apresentação da despesa extraordinária, Sr. Fábio solicitou que a Sra. Elaine iniciasse a apresentação dos projetos implementados. Sra. Elaine iniciou a apresentação com a restauração da portaria, onde se faz necessário a construção de guarita para entrada e saída de serviço, devido ao aumento de obras e moradores, hoje é utilizado somente a guarita principal para cadastro de visitantes e prestadores, ocasionado filas e morosidade na liberação, outro ponto muito importante e de extrema urgência é a substituição do forro no teto da portaria, o forro que está instalado não é o adequado para o clima úmido de Aldeia da Serra e a ação do tempo, alta umidade e o vento estão resultando na deterioração mais rápida do material, já existem locais onde as luminárias estão se desprendendo dos encaixes devido ao estufamento do material. Na sequência Sra. Elaine iniciou a apresentação do projeto para implementação do sistema solar fotovoltaico, onde serão instaladas placas no teto da portaria e a energia gerada será destinada para administração e portaria e também para as áreas comuns do Residencial (clube, quiosques e quadras), foi considerado um aumento na utilização das áreas comuns para o cálculo de consumo, teremos um payback do investimento em aproximadamente 4 anos. Sr. Fábio perguntou se no presencial e no online havia dúvidas, Sr. José Loriato perguntou como seria a forma de pagamento? Sra. Elaine respondeu que os dois projetos somavam R\$ 115.800,00 que dividido pelos adimplentes teríamos uma única parcela de R\$ 272,47 para pagamento em 10 de abril de 2023, o Sr. Edimilson perguntou se esse valor seria cobrado junto com o novo valor de rateio mensal, a Sra. Elaine respondeu que irá no mesmo boleto, porém será identificado como despesas extraordinárias. Sr. Selmar perguntou se a porta da portaria também é blindada, Sra. Elaine respondeu que é blindada, Sr. Caio (unidade 19-29) perguntou qual o consumo de energia foi considerado, Sra. Elaine respondeu que foi feito o cálculo utilizando o dobro do consumo atual, Sr. Caio Perguntou se a Empreendedora Cipasa não estava na divisão dessa despesa extraordinária, Sr. Fábio informou que a divisão foi realizada pelo total de adimplentes, porém a empreendedora Cipasa também receberia a cobrança. O Sr. Caio, também indagou sobre a obra da quadra de beach tennis, foi informado, dentre outros pontos, que já está em vias de ser concluída, e que a Diretoria Executiva pode executar atos de até R\$ 50.000,00, porem essa obra foi realizada devido a uma sobra de caixa de alguns rateios pagos pela Cipasa e após várias solicitações de associados, além de valorizar o empreendimento, Sr. Fábio sugeriu que apesar do Estatuto permitir que a Diretoria realize alguns atos, que nas próximas haja uma enquete com alternativas para que todos os associados possam participar do que é melhor para a Associação, Sr. Nelson consentiu que para as futuras decisões utilizará a enquete, feitos os esclarecimentos o Sr. Fábio abriu a votação no formato presencial e formato online. Após realizada a conferência das cédulas de votação o Sr. Fábio informou o **resultado da votação do item dois do edital despesas extraordinárias para o exercício de 2023, foram eles 19 votos online mais 16 votos presencial total de 35 votos aprovando as despesas extraordinárias, 01 voto online reprovando e 01 abstenção online. Dando sequência o Sr. Fábio informou que está aprovada a despesa extraordinária para o exercício de 2023, em uma parcela no dia 10 de abril de 2023 no valor de R\$ 272,47.** Sr. Fábio iniciou o terceiro item da ordem do dia, solicitando a Sra. Elaine que detalhasse em apresentação os custos para a cobrança do valor de locação do salão de festas do Residencial, Sra. Elaine começou informando as premissas do cálculo, o custo do salão de festas deve ser arcado pelo proprietário locatário; Informou que



a capacidade do salão de festas é de 50 pessoas; os custos considerados foram: Limpeza mão de obra, produtos de limpeza, energia elétrica, gás 13 litros, água e esgoto e gerenciamento, Sra. Elaine explicou que para limpeza do salão são realizadas duas limpezas antes e após a festa por duas pessoas, com o valor de R\$ 120,00 para cada uma totalizando R\$ 480,00, explicou que a área que as funcionárias limpam tem um total de 469,55 m², somando todos os ambientes e os vidros, sobre os produtos de limpeza que são utilizados e disponibilizados durante a realização da festa, utilizamos para cálculo a nota fiscal com os valores dos produtos comprados após realização de três orçamentos, onde somam R\$ 154,35, sobre energia elétrica chegamos ao cálculo através do site de consumo da Enel, incluímos todos os equipamentos que ficam à disposição ao locatário no período de 12 horas, onde somam o valor de R\$ 141,85, solicitamos orçamento para três fornecedores de gás e o valor para um botijão de 13 litros é de R\$ 135,00, sobre o consumo de água, utilizamos fonte da Sabesp, em uma festa com cinquenta pessoas calculamos que no período de 12 horas cada convidado utilizará o banheiro no mínimo três vezes onde são consumidos 900 litros de água, na cozinha uma pessoa lavando louças durante 15 minutos é consumido 117 litros de água, chegando a um total de 1,017 m³ de consumo de água o que equivale a R\$ 133,63, Sra. Elaine informou que foi incluso também o custo com gerenciamento, a locação do salão de festa é uma despesa extraordinária e quando ela ocorre é disponibilizado cinco horas da funcionária da administração para gerar boleto, emitir termo de responsabilidade, entrar em contato com o locatário para confirmação da reserva, verificar a limpeza antes da festa e após a festa. Sr. Fábio perguntou aos presentes se havia alguma dúvida sobre a apresentação, porém não houve nenhum questionamento, sendo assim o Sr. Fábio informou que foi realizado uma enquete no App Com 21 do Residencial e que conforme demonstrado pelo resultado da pesquisa o valor mínimo para locação que contempla custo para cinquenta pessoas é de R\$ 1.300,00, e assim abriu a votação no formato presencial e online. Encerrando a votação Sr. Fábio informou **o resultado, que são eles: valor de R\$ 1.300,00, total de 19 votos, 09 votos no formato presencial mais 10 votos no formato online, R\$ 1.704,42, total de 11 votos, 02 votos no formato presencial mais 09 votos no formato online, R\$ 2.500,00, total de 06 votos 05 votos no formato presencial, 01 voto formato online e 01 abstenção no formato online. Sr. Fábio informou que está aprovado o valor de R\$ 1.300,00 para locação do salão de festas.** Seguimos para o quarto item da ordem do dia, "Esclarecimentos do TVO" (termo de verificação de obras), Sr. Fabio frisou que a Associação não é responsável pela solicitação do documento TVO junto a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, e sim a Nova Aldeia Empreendimentos LTDA e a Cipasa Aldeia Ald1 Empreendimentos Imobiliário LTDA, que a Associação e o escritório jurídico já realizaram pedidos junto a Prefeitura, porém na maioria das solicitações de resposta não obtiveram sucesso e muitos dos protocolos não foram sequer respondidos, o Sr. Fábio informou que o assunto TVO foi tratado na reunião do Conselho Deliberativo e após decidiu-se levar para assembleia como quarto item do edital, na sequência informou que o representante da Nova Aldeia estava presente e iria se pronunciar, assim que nosso jurídico neste ato representada pela Dra. Andressa concluisse sua explanação. Dra. Andressa, informou que desde maio de 2021 assessora o Residencial e que desde essa data deveria ter sido entregue pelos responsáveis do empreendimento aos associados, o que não aconteceu, e diante disso os Diretores, a administração, departamento técnico e o escritório jurídico realizaram vários pedidos perante a Prefeitura solicitando que fosse informado o real o motivo da não entrega deste documento por não haver, aparentemente, pendências de ordem técnica, que isso prejudica muito a Associação pois não há resposta concreta da Prefeitura. Que a Diretoria esgotou todas as vias administrativas junto a Cipasa e Nova Aldeia, na semana anterior chegamos à conclusão que não teremos negociação amigável, que após reunião sugeriu um abaixo-assinado para colher assinatura dos moradores solicitando a Prefeitura respostas quanto a não entrega do TVO Final, pois através dessa resposta saberemos qual o alvo precisamos acertar, não temos grandes avanços sobre esse documento, Sr. Fabio perguntou se no formato presencial algum associado gostaria de fazer alguma pergunta a advogada antes de passar a palavra para o representante da Nova Aldeia, o Sr. Xavier. O Sr. Edimilson perguntou se foi uma decisão da associação não entrar com o processo contra a Nova Aldeia e Cipasa? A advogada respondeu **que não foi uma decisão e sim uma estratégia para tentar ser mais rápida e menos onerosa, a outra saída**



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ALTAVIS ALDEIA

REGISTRADO NO RCP - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº 250847 fls. 527

está sendo o abaixo-assinado, Sr. Edmilson perguntou quais ações cabíveis para ingressarmos? A advogada respondeu que precisamos entrar com ação contra Nova Aldeia e Cipasa, pois a Associação não tem legitimidade para requerer algo de responsabilidade das empreendedoras perante a Prefeitura, acrescentou que caso essa pendência seja uma dívida fiscal, por exemplo, a associação estaria disposta assumir essa questão? Não sabemos quais exigências não foram cumpridas, isto é, o que de fato a prefeitura está esperando que seja providenciado pelos empreendedores. Sr. Edimilson questionou por que não solicitamos para Prefeitura com documentos protocolados em cartório para conseguirmos mais informações fazendo disso um meio para obrigar a Prefeitura a nos fornecer o que está pendente, Dra. Andressa respondeu que é muito delicado entrar em conflito com a Prefeitura que todas as associações, residenciais e loteamentos fechados dependem de uma concessão do poder público que ela concede e revoga quando bem entender, pelo poder discricionário que goza, e que é muito sensível e tudo tem que ser feito com muita cautela, já foi cogitado acionar diretamente a Prefeitura como terceiro interessado, porém é necessário esgotar todas as vias. O Sr. Fabio solicitou aos associados que estavam participando no formato online que aguardassem o pronunciamento do representante da Nova Aldeia, o Sr. Xavier, para continuar com as perguntas. Sr. Xavier cumprimentou a todos os presentes informou que iria fazer uma explanação para que não gerasse um "bate bola, ou cada um ter uma ideia, "na realidade o TVO não é emitido por dois motivos: existe hoje uma dívida de IPTU em nome da Nova Aldeia processada pelo município e mais ou menos de 60 a 100 ações de cobrança desse IPTU devido que não é da Nova Aldeia e com isso a certidão negativa de tributos da Nova Aldeia não sai e é um item pendente que é exigido pelo poder público para emissão do TVO, por outro lado existe um contrato de parceria entre Nova Aldeia e Cipasa, contrato este que está suspenso devido a Cipasa não estar cumprindo uma série de itens do contrato, gerou no judiciário por parte dos compradores aproximadamente 250 ações de perdas e danos morais, que todo mundo teve interesse em entrar com ação e com isso travou todo o sistema, parte do IPTU que mencionou faz parte de ações que estão em andamento e o juiz deferiu que não fosse pago o IPTU (pelo promitente comprador) até que a decisão final saia, que é bem complexo e não está próximo de sair, que não pode dar esperança para ninguém, está completamente travado judicialmente, que a Prefeitura não tem nada a ver, ela expede o TVO assim que for pago o IPTU, que a Prefeitura não pode deixar de cobrar o IPTU, que existe uma complexidade entre o não cumprimento do contrato da Cipasa com os compradores onde gerou ações e que prejudicou a emissão da CND da Nova Aldeia, que agora como o contrato está suspenso a Cipasa não tem procuração para solicitar o TVO. Continua dizendo que isso se resolve, quando as ações se resolverem, que está com todos os seus bens bloqueados aqui por ações que não tenho culpa, que as ações foram por atrasos na obra, que o contrato de parceria (Nova Aldeia x Cipasa) a Nova Aldeia não é responsável pelo cronograma de obra, que como terrenista apenas forneceu o terreno, e que se alguém não cumpriu o contrato não foi ele, agora as ações estão travando tudo. Que é vítima como qualquer um dos presentes. Sr. Fabio agradeceu a participação do Sr. Xavier. A Sra. Natalia, associada participando no formato online, perguntou qual o valor da dívida de IPTU e das ações, Sr. Xavier respondeu aproximadamente de IPTU R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) e de ações R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Sr. Fabio explicou que de acordo com a informação do representante da Nova Aldeia a Prefeitura expede o TVO que é solicitado pela empreendedora, porém, está travado devido a certidão negativa de débitos e que não vai ser expedido enquanto não houver a quitação dessa dívida. A Dra. Andressa, pediu a palavra e perguntou ao representante da Nova Aldeia, se esta poderia fornecer para a associação a relação de débitos fiscais dos lotes para que possam avançar neste caso, visto que a Prefeitura não vai fornecer tais informações a terceiros, o Sr. Xavier informou que irá verificar com o seu jurídico, porém, ele entende que a pendência é com a Cipasa e não com a Nova Aldeia. Dra. Andressa acrescentou que pela lei, a Nova Aldeia é tão responsável quanto a Cipasa, diante da solidariedade que a lei estabelece, e que a associação não pode ser penalizada por um contrato entre Nova Aldeia e Cipasa, da qual a associação não participou, e que uma solução rápida seria a Nova Aldeia arcar com essa dívida e pleitear o ressarcimento da Cipasa, isentando a associação do problema gerado. O Sr. Xavier informou que teve 250

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código R.G.Kitam.



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ALTAVIS ALDEIA

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº 250841

DCPI - BARUERES

115.528

associados que processaram a Cipasa, a Nova Aldeia e que não vai cooperar para 250 ações executarem o seu patrimônio, que estaria encerando naquele momento sua fala. A advogada solicitou também que a Nova Aldeia colabore com a associação e se apresente nos processos já ajuizados, dos quais tem conhecimento, pois a associação está tendo dificuldades em citar a Nova Aldeia nos endereços oficiais. O Sr. Xavier informou que irá verificar com o jurídico da Nova Aldeia para estabelecer como será feito. Sr. Edimilson solicitou uma reunião, a Dra. Andressa sugeriu que seja formada uma comissão de trabalho entre os associados para discutirem e deliberarem sobre o TVO. Sr. Caio perguntou se o pagamento dessa dívida o TVO será liberado? Sr. Fabio respondeu que não temos o detalhe das informações, supondo que haja uma votação e a associação pague, ainda assim não sabemos o que mais pode haver, elaboramos o abaixo-assinado e vamos colher as assinaturas para entregar a Prefeitura e obter mais informações, Sr. Fabio informou que os parentes podem assinar, vizinhos, amigos. Na sequência encerrou assembleia às 22h04min.



Fábio J. Odon
Presidente da Assembleia

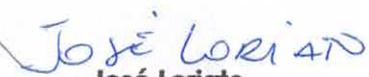


Rodrigo Carlos Chaluppe
Secretário da Mesa

TABELIÃO DE NOTAS
PROTESTO DE ITAPEVI

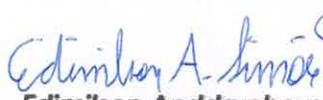
Escrutinadores:


João Gilberto de Oliveira Wickert
CPF: 090.430.538-48
Unidade: 09-18


José Lorian
CPF: 830.038.008-68
Unidade 20-07

Associados conferentes da ata:


Maria Augusta Moça da Silva
CPF: 155.577.118-13
Unidade: 15-05


Edimilson Anddruchow
CPF: 267.752.138-59
Unidade: 17-08


Jean Rozan Stresleski
CPF: 311.544.608-00
Unidade: 06-03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código RGKitam.

REGISTRADO NO **RCPI - BARUERI/SP**
LIVRO A SOB Nº **250841**

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP**

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4195-8274 CNPJ: 05.641.292/0001-65

Prenotado sob nº 148.073 em 11/01/2023 e registrado no Livro A sob nº 250.841 em 17/01/2023.
Anotado à margem do registro nº 249385

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\$)
775,87	221,44	151,17	41,01	52,79	37,48	15,26	1.295,02

EMBRANCO

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

Reconheço por semelhança a firma(s) de:
(1) **FABIO JOSE ODDON LOPES DE SOUZA**
BARUERI, 11/01/2023. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado
Emolumentos: R\$ 12,40 - COM VALOR - Imprescritível
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 010/AB-0399429*****
Cod. Segurança: 575676787934433

Alameda Graziá, 279 - Alphaville - Barueri - SP - Cep 06454-050 - Fone/Fax: 11 4166.7777 - www.tabelaodebarueri.com.br

TABELIÃO ITAPEVI/SP
Rodrigo Bottene Leopoldino Alves
Tabelião
oficial@cartoriodeitapevi.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: **RODRIGO CARLOS CHALUPPE** em doc. c/ valor, dou fé.
Selo(s): 1 Ato:0432AA-0312385
Itapevi, 11 de janeiro de 2023.
Em test. da Verdade. Cod: 200662221013106235723

GABRIELE SILVA ROCHA - Escrevente Autorizada
(Qtd Firmas: 1) R\$ 12,40

R. José Michelotti, 98-joia-29 | Bairro Vila Nova Itapevi | CEP 06693-005 | Tel: (11) 4141-84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 09:42, sob o número WSPB23700039115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código RGilkitam.

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
Data Base		26/01/2023				
NOVA ALDEIA - UNIDADE 04-02					ÍNDICE OFICIAL IGP-M DEZ/22	2795,3118
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,03333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	10/01/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 3,62	R\$ 696,30
SubTotal		R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 3,62	R\$ 696,30
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 69,63
Taxa Administrativa						
Total em:		26.01.2023				R\$ 765,93

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
Data Base		26/01/2023				
NOVA ALDEIA - UNIDADE 04-03					ÍNDICE OFICIAL IGP-M DEZ/22	2795,3118
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,03333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	10/12/2022	R\$ 568,14	R\$ 570,70	R\$ 11,41	R\$ 8,94	R\$ 591,05
Taxa de manutenção	10/01/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 3,62	R\$ 696,30
SubTotal		R\$ 1.247,24	R\$ 1.249,80	R\$ 25,00	R\$ 12,56	R\$ 1.287,35
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 128,74
Taxa Administrativa						
Total em:		26.01.2023			R\$ 1.416,09	

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0060/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/01/2023. Considera-se a data de publicação em 30/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 357/359: Defiro. Providencie a serventia a intimação do perito nomeado para informá-lo, caso já o tenham nomeado nestes autos, de que houve desistência do pedido de avaliação por perito do juízo. Providencie, portanto, a avaliação de 03 (três) corretores de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias. Fls. 349/353: Defiro o ingresso da Municipalidade como terceira interessada, bem como eventual reserva de crédito para cobrir dívidas fiscais, nos termos do art 186 do CTN. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 27 de janeiro de 2023.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), já qualificada, por suas advogadas que estas subscrevem, nos autos do processo que contende **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao pedido formulado as fls. 474-475 requerer a **juntada do instrumento de mandato**.

Por fim, pugna que todas as intimações e publicações sejam remetidas a **Dra. Andressa Oliveira Riviello, OAB/SP nº 216.595 e Dra Tatiana de Araújo Bernardo, OAB/SP 273.912**, ambas com intimações na Alameda Rio Negro, 1084 – Conj. 44 – Ed. Plaza Alphaville - Barueri – SP -CEP 06454-000.

Termos em que,
p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 30 de janeiro de 2023.

ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO

OAB/SP 216.595

TATIANA DE ARAUJO BERNARDO

OAB/SP 273.912

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@rbkadw.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 nº 0003556-77.2020.8.26.0529.

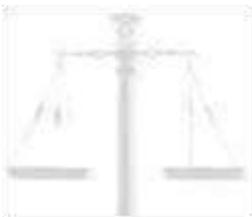
Santana de Parnaíba, 25 de janeiro de 2023.




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



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por meio de seu advogado que ao final subscreve, vem, respeitosamente à honrosa presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada de **três PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA** contendo declaração de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, nos termos do artigo 871, inciso IV do NCPC , para verificação da razoabilidade das avaliação.

Por fim, intime-se os executados na pessoa de seus advogados com a advertência de que seu silêncio importará anuência ao valor médio contido nos laudos (R\$ 604.333,33), dispensando-se a nomeação de perito (art. 871, I, do CPC).

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 05 DE FEVEREIRO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



CRECI nº 17921-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 03 de Fevereiro de 2.023.

Ao

**S&L BUTUEM ASSESORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS
LTDA. CNPJ 19.275.539/0001-81**

**REF: IMÓVEIS DA RUA "D-Um" Constituído pelos lotes 02
e 03 da Quadra 04 objeto da matrículas 171.837 e 171.838
respectivamente, Loteamento fechado RESIDENCIAL E
COMERCIAL SERRA DO SOL, nome fantasia Cipasa
ALTAVIS, localizado na Chácara Boa Vista Santana de
Parnaíba - SP.**





CRECI nº 17921-J



Prezados Senhores:

Em resposta à solicitação de V.Sa., vimos com a presente apresentar a conclusão do nosso Departamento de Avaliações, quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO** do imóvel referenciado.

CONCLUSÃO: Trata-se de 02 (dois) lote com a área de **490,00m²** cada um dos lotes em ótima localização totalizando **980,00m²** (novecentos e oitenta metros quadrados).

Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos; e, benefícios como clube iluminação subterrânea e outras benfeitorias que credencia a residencial tipo, categoria “AAA”; Avalia o imóvel quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO em:**

R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), por metro quadrado de área correspondente a área existente ao total de **R\$ 1.176.000,00** (Um Milhão e Cento e Setenta e Seis Mil Reais).

Para melhor elucidar a presente avaliação foi verificados os diversos lotes a venda no residencial “Altavis” abrangendo varias quadras e lotes de Proprietários diversos, onde o preço



CRECI n° 17921-J

varia em até \$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) p/m² , fazendo a média de tudo disponível no mercado a qual pode ser tranquilamente comprovado com anúncios e outras imobiliárias se necessário for, para que a presente avaliação seja justa para sua finalidade.

Portanto, avaliados os referidos imóveis para venda no valor de R\$ 588.000,00 (Quinhentos e Oitenta e Oito Mil Reais) cada Lote, totalizando R\$ 1.176.000,00 (Um Milhão e Cento e Setenta e Seis Mil Reais)

Sem mais para o momento,

i



Orion Imóveis S/C Ltda.

CRECI n° 17.921-J

Resp. Marcos Alex Vieira de Almeida

CRECI n° 42.609-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 02 de Fevereiro de 2.023.

A
S&L BUTUEM ASSESORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS
LTDA. CNPJ 19.275.539/0001-81

REF: IMÓVEIS DA RUA "D-Um" Constituído pelos lote 02 matricula 171837 e lote 03 matricula 171.838 quanto ao VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO, Loteamento fechado RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, nome fantasia Cipasa **ALTAVIS**, localizado na Chácara Boa Vista Santana de Parnaíba - SP.

Prezados Senhores:

Conforme vossa solicitação, venho apresentar avaliação do imóvel quanto ao **Valor de MERCADO**

CONCLUSÃO: Trata-se de 02 (dois) lotes juntos com a área de **490,00m²** cada um dos lotes em ótima localização totalizando 980,00m² (novecentos e oitenta metros quadrados).

Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos; e, benefícios como clube iluminação subterrânea e outras benfeitorias que credencia a

residencial tipo, categoria "AAA"; Avalia o imóvel quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO em R\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais), por metro quadrado de área, **individualmente os referidos imóveis para venda no valor de R\$ 588.000,00 (Quinhentos e Oitenta e Oito Mil Reais) cada Lote, somados totaliza valor oR\$ 1.176.000,00 (Um Milhão e Cento e Setenta e Seis Mil Reais)**

Sem mais para o momento,

i

ALEXNDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA

RG Nº 17.969.952-0

Creci nº 68.313-F

Avenida dos Pinheiros 820 – Sala 01 Pça da
Aldeia da serra "1" Barueri – SP

Cep. 06429-345

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado por **S&L BUTUEM ACESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda dos seguintes imóveis:

Terreno residencial urbano, situado na “Rua D-UM”, constituído pelo **lote nº02, da quadra 04**, do loteamento denominado “**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**”, tendo como fachada o nome “**Altavis**”, localizado no bairro Chácara Boa Vista, distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, e sob o número de matrícula 171.837, medindo 14,00m em linha reta, de frente para a “Rua D-UM”; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 35,00m, confrontando com o lote nº 01; do lado direito, mede 35,00m, confrontando com o lote nº 03; fundos, segue com azimute de 102°02’31”, medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto – Gleba 06 Unificada B; encerrando a área total de 490,00m². Também faz parte deste laudo o **lote nº03, da mesma quadra**, sob o número de matrícula 171.838. Consta de um terreno urbano, medindo 14,00m em linha reta de frente para a Rua “D-Um”; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 35,00m, confrontando com o lote nº 02; do lado direito, mede 35,00m, confrontando com o lote nº04; fundos, segue com azimute de 102°02’31”, medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto – Gleba 06 Unificada B; encerrando a área total de 490,00m².

Ambos os terrenos se encontram bem situados, fazendo frente para uma área de preservação permanente, com excelente incidência solar, topografia em declive e fácil acesso. Não consta nenhuma alteração em sua topografia, como escavação ou qualquer outra ocorrência provocada pela ação humana, ou não, e que venha a servir de fator de depreciação.





Levamos em conta alguns fatores para chegarmos no valor aproximado, como: oferta e demanda atual de mercado, metragem do terreno, localização, bem como as características gerais do imóvel, e chegamos no valor médio de venda de R\$ 637.000 (seiscentos e trinta e sete mil reais), cada um.

Sem o que mais a acrescentar, eu, **Fabrizio Brandão Rodrigues**, inscrito no CRECI sob o número 203010, certifico o exposto acima.

Barueri, 03 de fevereiro de 2023.

Fabrizio B. Rodrigues

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SÃO PAULO

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A e NOVA ALDEIA EMBREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificadas nos autos da ação em epígrafe, que lhe movem S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, por intermédio de seus advogados bastante procuradores que no presente subscrevem, vêm, na presença de Vossa Excelência, **reiterar o pedido de fls. 462, consistente no desentranhamento dos documentos de fls. 361/461.**

Por fim, REQUER que todas as publicações referentes ao presente feito serem feitas em conjunto e exclusivamente, sob pena de nulidade, no nome do advogado RODRIGO FERRARI IAQUINTA, OAB/SP nº 369.324, com escritório na Av. Paulista, 1.471 – 2º andar – CEP 01311-200/SP.

Nestes termos

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA

OAB/SP 369.324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA

OAB/SP 468.345



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

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Cumpra a serventia a decisão de fl. 472, intimando-se o perito.

Fls. 474/475: Habilitada como terceiro interessado. Ciência ao exequente quanto aos débitos referente as matrículas nº 171.837 e 171.838.

Fls. 535/536: Ciência aos executados quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente.

Fls. 544: Defiro, providencie a serventia. Tornem sem efeitos os documentos indicados pelo executado de fl. 361/461 visto que juntado equivocadamente por ele nestes autos.

Providencie o cartório com urgência.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 31 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 0265/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpra a serventia a decisão de fl. 472, intimando-se o perito. Fls. 474/475: Habilitada como terceiro interessado. Ciência ao exequente quanto aos débitos referente as matrículas nº 171.837 e 171.838. Fls. 535/536: Ciência aos executados quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente. Fls. 544: Defiro, providencie a serventia. Tornem sem efeitos os documentos indicados pelo executado de fl. 361/461 visto que juntado equivocadamente por ele nestes autos. Providencie o cartório com urgência. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 3 de abril de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0265/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/04/2023. Considera-se a data de publicação em 05/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.

06/04/2023 - Endoenças (Provimento CSM nº 2.678/2022) - Prorrogação

07/04/2023 - Sexta-Feira Santa (Provimento CSM nº 2.678/2022) - Prorrogação

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)

Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)

Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra a serventia a decisão de fl. 472, intimando-se o perito. Fls. 474/475: Habilitada como terceiro interessado. Ciência ao exequente quanto aos débitos referente as matrículas nº 171.837 e 171.838. Fls. 535/536: Ciência aos executados quanto às avaliações dos imóveis apresentadas pelo exequente. Fls. 544: Defiro, providencie a serventia. Tornem sem efeitos os documentos indicados pelo executado de fl. 361/461 visto que juntado equivocadamente por ele nestes autos. Providencie o cartório com urgência. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 4 de abril de 2023.

**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: **0003556-77.2020.8.26.0529**Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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:

Vista às partes para ciência do número de protocolo ARISP referente à penhora do imóvel deferida: PH000460515

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 05 de abril de 2023. Eu, Sérgio Carvalho de Araújo, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0274/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista às partes para ciência do número de protocolo ARISP referente à penhora do imóvel deferida: PH000460515"

Santana de Parnaíba, 5 de abril de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0274/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/04/2023. Considera-se a data de publicação em 11/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)

Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)

Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vista às partes para ciência do número de protocolo ARISP referente à penhora do imóvel deferida: PH000460515"

Santana de Parnaíba, 10 de abril 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 0003556-77.2020.8.26.0529

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 move S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores subscritos, em atenção à decisão 545, 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. 535/536.

2. Nesse sentido, em decorrência do laudo juntado, a parte Exequente alega que o valor médio dos lotes penhorados sob as matrículas 171.837 e 171.838 perfaz a quantia de R\$ 604.333,33 (seiscentos e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

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, os lotes sob as matrículas 171.837 e 171.838 possuem, cada um, valor de mercado estimado em R\$ 676.200,00 (seiscentos e setenta e seis mil e duzentos reais), visto que ambos possuem a área de 490,00 m², restando incorreta a avaliação contida nos autos.

5. Portanto, inviável a anuência quanto ao laudo apresentado pelo Exequentes, bem como, quanto ao valor médio considerado.

6. Ainda, uma vez que a penhora recaiu sobre dois lotes avaliados em valor que evidentemente ultrapassa o desta execução, sendo certo que a determinação da exclusão da penhora sobre três dos lotes se faz necessária, uma vez que caracterizado o excesso e a nulidade da penhora.

7. Salienta-se que o valor da execução até 04/2022, de acordo com a última planilha de cálculos juntada pela parte Exequente (fls. 289), perfaz o importe de R\$ 237.162,02 (duzentos e trinta e sete mil, cento e sessenta e dois reais 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 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, considerando o excesso indicado, **requer a exclusão da penhora sobre o imóvel correspondentes à matrícula de nº 171.837.**

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, 12 de abril de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA
OAB/SP Nº 369.324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA
OAB/SP 468.345



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3RG-DQAKH-HA7ZU-2VWJX>

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

DESTA COMARCA DE BARUERI-ESTADO DE SÃO PAULO

Alameda Araguaia, nº 190, Alphaville- Barueri – Estado de São Paulo

Horário das 9:00 às 16:00 horas.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

NOTA DEVOLUTIVA REF. AO PROTOCOLO Nº 565.208.

APRESENTANTE: 01 VARA JUDICIAL.

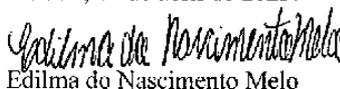
NOTA DE DEVOLUÇÃO

Fazendo a prenotação regulamentar da inclusa r. Certidão de Penhora (protocolo de penhora online numero: **PH000460515**), expedida nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529, aos 05/04/2023, pelo Escrivão/Diretor Alvaro Oliveira Silva, da 1ª Vara Judicial do Foro Central do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, respeitosamente, este Oficial de Registro de Imóveis, deixa, por ora, de proceder o ato da penhora nela ordenada, pelo aspecto puramente registrário, pelo seguinte motivo:

O artigo 186 da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos, estabelece o seguinte: "*O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente*".

Assim, em obediência ao **princípio da prioridade**, o título prenotado sob nº 564.935 (devolvido em 05/04/2023 e com validade até 03/05/2023) detém a prioridade com relação ao título apresentado nesta prenotação.

Barueri, 14 de abril de 2023.


Edilma do Nascimento Melo

Escrevente

Não retire esta nota devolutiva, o seu retorno facilita o registro do título.



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3RG-DQAKH-HA7ZU-2VWJX>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

Alameda Araguaia, nº 190, - Alphaville CEP.: 06455-000
 Fone : Tel/FAX.: (11) 4195-8274 - FAX : - (11) 4195-8274

CNPJ Nº 05.641.292/0001-65

Oficial - *Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira*



565208

**

Protocolo: 565208

O presente título foi prenotado em **05/04/2023** sob o número **565208**, recebeu a qualificação **NEGATIVA** na data abaixo, conforme exigências que seguem em anexo.

Barueri, 14 de abril de 2023

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto Designado | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Ademir Carlos - Escrevente autorizado | <input type="checkbox"/> João Ap. Moreira dos Santos - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. Antunes da Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada |

NOTAS IMPORTANTES

1. O presente título foi prenotado em 05/04/2023, sob o nº 565208, para os efeitos do art. 205 da Lei nº 6.015/73, com validade até 08/05/2023.

Caso o título seja reapresentado, apto para registro, dentro da validade da prenotação o valor da mesma (R\$ 0,00), somado ao valor do depósito prévio para compensação dos emolumentos do registro.

2. Não se conformando com a exigência ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer suscitação de dúvida para que o Juízo Corregedor Permanente possa dirimi-la, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.

3. Se a devolução acarretar juntada de documentos, o título será reexaminado.

4. As cópias das decisões e acordãos por ventura citados na nota de devolução anexada ao título, encontram-se à disposição da parte interessada.

5. O Oficial dispõe-se igualmente a esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.

6. Por favor, não retire a nota de devolução anexada ao título. Isto facilitará novo exame do documento.

VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....:	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....:	0,00
SALDO A RESTITUIR.....:	0,00

Apresentante : S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA

Declaro que retirei o título a que se refere o protocolo nº 565208 e recebi a importância de R\$ 0,00 referente à restituição do valor correspondente ao depósito prévio, descontado o valor retido da prenotação (caso tenha, conforme demonstrativo acima).

Nome _____

End. _____

Tel. _____ RG _____ CPF _____ Data _____

Ass.: _____ () DINHEIRO () CHEQUE-Nº _____ BANCO _____



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CARLOS DOS SANTOS, liberado nos autos em 20/04/2023 às 17:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código KZJVYJY.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA
ESTADO DE SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA ,
já qualificada nos autos da ação de cumprimento de sentença
que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA E CIPSASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**
por seu procurador infra assinado, à presença de Vossa
Excelência manifestar-se sobre a nota devolução constante às fls,
e requerer o que segue:

Compulsando os autos (fls. 554) fora informado pelo serviço
registral imobiliário de Barueri de que há título prenotado sob
número 564.935 em face da matrícula **171.837 e 171.838** que por
sua vez fora devolvido em 05/04/2023 por não estar apto para
registro conforme novo documento obtido perante o cartório de
imóveis competente (doc em anexo)



SFL
Advocacia

Embora seja necessário o respeito do prazo da validade do protocolo (03/05/2023) nada obsta que **seja solicitado novo pedido de penhora e ou reapresentação do protocolo 565.208 e ou seja reiterada o pedido de penhora PH 000460515 para fins de averbação em face de matrícula 171.837 e 171.838 o que desde já se requer.**

Nesses termos, pede deferimento.
Barueri, 24 de Abril de 2023

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

Registro de Imóveis

Registro de imóveis - Consulta de Andamento dos Protocolos

Última atualização em 10/04/2023.
Posição: Título não apto para registro.
Retirado pelo(a) interessado(a)

Entre em Contato

- Alameda Araguaia, 190 Alphaville Barueri - SP
CEP: 06455-000
- Tel: (11) 4195-8274

Horário de atendimento do cartório

- De 2ª a 6ª feira das 9:00 às 16:00 horas

Copyright © 2023 - Cartório de Barueri. Todos os direitos reservados.

Termos de uso ([index.cfm?m=7&pag=termos_uso](#)) / Política de privacidade ([index.cfm?m=8&pag=politica_privacidade](#)) / by Siscart (<http://www.siscart.com.br/>)

Processo 0003556-77.2020.8.26.0529

CHRISTINE TERESA TJAHA ADIWARDANA DA SILVA <chsilva@tjsp.jus.br>

Qua, 10/05/2023 16:24

Para: Marcio Monaco Fontes <marcio@monacofontes.com.br>

 1 anexos (349 KB)

0003556-77.2020.8.26.0529 Decisão.pdf;

Boa tarde.

Conforme a r. Decisão de fls. 472: "*Providencie a serventia a intimação do perito nomeado para informá-lo, caso já o tenham nomeado nestes autos, de que houve desistência do pedido de avaliação por perito do juízo.*".

Segue anexo Decisão.

Att.,

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Christine Teresa Tjahja Adiwardana da Silva**

Ofício Judicial da Vara única de Santana de Parnaíba

Rua Professor Eugênio Teani, nº 215 Jardim Professor Benoá- Santana de Parnaíba-SP - CEP; 06502-025

Telefone: (11) 4154-3353- São Paulo - CEP: 01133-020

Entregue: Processo 0003556-77.2020.8.26.0529

postmaster@monacofontes.com.br

Qua, 10/05/2023 16:24

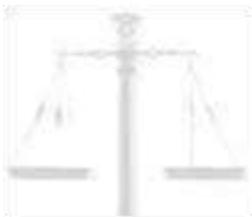
Para: Marcio Monaco Fontes <marcio@monacofontes.com.br>

 1 anexos (59 KB)

Processo 0003556-77.2020.8.26.0529;

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:[Marcio Monaco Fontes \(marcio@monacofontes.com.br\)](mailto:marcio@monacofontes.com.br)

Assunto: Processo 0003556-77.2020.8.26.0529



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL
DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ESTADO DE SÃO PAULO**

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificado nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** o que segue

Intime-se os executados na pessoa de seus advogados acerca da avaliação mercadológica apresentada às fls 535/543 com as advertência de que seu silêncio importará anuência ao valor médio contido nos laudos (R\$ 604.333,33) para cada lote, dispensando-se a nomeação de perito (art. 871, I, do CPC)



SFL
Advocada

Reitera o pedido de fls, 556/557

Requer seja ainda deferido a juntada da planilha atualizada para que surta seus efeitos legais

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

[Imprimir](#)[Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA

Data de atualização dos valores: agosto/2023

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 22,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	PLANILHA FLS, 289	01/04/2022	194.395,10	204.293,55	204.293,55
2		09/07/2022	1.355,95	1.395,36	1.395,36
3		01/08/2022	1.355,95	1.403,78	1.403,78
4		01/09/2022	1.355,95	1.408,15	1.408,15
5		01/10/2022	1.355,95	1.412,67	1.412,67
6		01/11/2022	1.355,95	1.406,06	1.406,06
7		01/12/2022	1.355,95	1.400,73	1.400,73
8		01/01/2023	1.355,95	1.391,14	1.391,14
9		01/02/2023	1.355,95	1.384,77	1.384,77
10		01/03/2023	1.355,95	1.374,18	1.374,18
11		01/04/2023	1.355,95	1.365,45	1.365,45
12		01/05/2023	1.355,95	1.358,25	1.358,25
13		01/06/2023	1.355,95	1.355,95	1.355,95
14		01/07/2023	1.355,95	1.355,95	1.355,95
TOTAIS			212.022,45	222.305,99	222.305,99
Subtotal					R\$ 222.305,99
Honorários advocatícios (22,00%) - não aplicável s/ a multa (+)					R\$ 48.907,32
Subtotal					R\$ 271.213,31
Art.523 § 1.º - CPC (multa 10%)(+)					R\$ 27.121,33
Art.523 § 1.º - CPC (honorários 10%)(+)					R\$ 27.121,33
Subtotal					R\$ 325.455,97
TOTAL GERAL					R\$ 325.455,97



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 nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Após tomar ciência das avaliações apresentadas, a parte executada não apresentou reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), ficando acolhida a média do valor das avaliações de fls. 535/536.

Entretanto, como o valor do débito(fls. 563) é inferior a avaliação de um dos lotes, intime-se o exequente para informar sobre qual imóvel deve recair a penhora, ciente inclusive da nota devolutiva do tabelião, pleiteando o que entender de direito.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 27 de setembro 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 0791/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Após tomar ciência das avaliações apresentadas, a parte executada não apresentou reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), ficando acolhida a média do valor das avaliações de fls. 535/536. Entretanto, como o valor do débito(fls. 563) é inferior a avaliação de um dos lotes, intime-se o exequente para informar sobre qual imóvel deve recair a penhora, ciente inclusive da nota devolutiva do tabelião, pleiteando o que entender de direito. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 27 de setembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0791/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/09/2023. Considera-se a data de publicação em 29/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. Após tomar ciência das avaliações apresentadas, a parte executada não apresentou reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), ficando acolhida a média do valor das avaliações de fls. 535/536. Entretanto, como o valor do débito(fls. 563) é inferior a avaliação de um dos lotes, intime-se o exequente para informar sobre qual imóvel deve recair a penhora, ciente inclusive da nota devolutiva do tabelião, pleiteando o que entender de direito. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de setembro de 2023.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA -
ESTADO DE SÃO PAULO

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificado nos autos da ação em fase de cumprimento de sentença que promove **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se sobre o despacho de fls, 564 o que faz nos seguintes termos:



Inobstante a decisão de (fls., 304/305) que defere a penhora e a decisão de (fls, 564) que homologa o valor da avaliação apresentada às fls, 535/536 (R\$ 604.333,33), informar que a penhora deve recair sobre o imóvel descrito na matrícula 171.837

Diante disto, em termos de prosseguimento requer seja adotado as medidas expropriatórias a seguir, antes de qualquer intimação pela imprensa oficial ou de qualquer outra medida, com o escopo de evitar que os executados tomem, antecipadamente, ciência do ato e frustrem as medidas:

- a) A expedição do termo de penhora nos autos e na forma eletrônica, nos termos do inciso VII do art. 524 e art. 844, do Código de Processo Civil sob a matrícula 171.837 da quadra 02 lote 04 do loteamento residencial e comercial Serra do Sol Município de Santana de Parnaíba – Comarca de Barueri, deste estado de São Paulo
- b) Para cumprimento da medida a exequente apresenta o e-mail de seu patrono e do exequente para o envio do boleto ARISP online a saber: **sandroflima@aasp.org.br**
- c) O exequente manifesta seu interesse na adjudicação do bem;



SFL
Advocacia

**PEDE DEFERIMENTO
COMO MEDIDA DE JUSTIÇA!!!!!!
SANTANA DE PARNAIBA 12 DE OUTUBRO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE
PARNAÍBA ESTADODE SÃO PAULO –SP

Cumprimento de sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA, já qualificado nos autos da ação em fase de cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu advogado *in fine* assinado, vem, respeitosamente, com fulcro nos arts. 876, § 5º do CPC, pleitear a **ADJUDICAÇÃO DO BEM PENHORADO**, pelas razões de direito adiante articuladas:



Em razão do que foi decidido às (fls., 304/305) procedeu-se a penhora e hipoteca judiciária do imóvel descrito na **matricula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04**, (fls., 268/2740) em ato contínuo procedeu a avaliação mercadológica através de declarações de pelo menos três corretores, pelo valor médio de **R\$ 604.333.33** (Seiscentos e Quatro Mil e Trezentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Três Centavos)), *vide* auto de avaliação (fls., 537/543) e decisão homologatória de (fls., 564)

O crédito atualizado da exequente é de **R\$ 325.455,97** (Trezentos e Vinte e Cinco Mil e Quatrocentos e Cinquenta e Cinco Reais e Noventa e Sete Centavos), conforme memória de cálculo anexada às (fls 563).

Ex positis, com fulcro no art. 876, § 5º do CPC, requer:

a) seja dada ciência aos executados da presente pretensão de **ADJUDICAR** o imóvel penhorado pelo exequente descrito na matrícula **171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04** cuja certidão com registro de hipoteca judiciária encontra-se inserta às (fls., 268/274), para, no prazo de **05 (cinco) dias**, caso queira, proceder à remição, com o pagamento da dívida atualizada, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios, intimando-o na pessoa do seu ilustre advogado (CPC, arts. 876, § 1º, inc. I e 826);



-
- b) Seja intimado a Associação Serra do Sol na pessoa de seu advogado (fls, 474/475) pela imprensa para que promova atualizado do debito de taxa associativa noticiado às (fls, 530) que recaem sobre o imóvel que se pretende adjudicar
- c) Seja novamente intimada a **Municipalidade pelo Portal Eletrônico** para que informe nos autos os valores de tributos imobiliários atualizado (fls, 353) que recaem sobre o imóvel que se pretende adjudicar
- d) Reitera o pedido de (fls, 567/569) para fins de expedição do termo de penhora nos autos e na forma eletrônica, nos termos do inciso VII do art. 524 e art. 844, do Código de Processo Civil sob a matrícula 171.837 da quadra 04 lote 02 do loteamento residencial e comercial Serra do Sol Município de Santana de Parnaíba – Comarca de Barueri, deste estado de São Paulo
- e) Após formalizada a penhora no assento seja-lhe deferido ao final a adjudicação do imóvel penhorado, ordenando-se a lavratura do auto de adjudicação (CPC, art. 877, *caput* e § 1º), com posterior expedição da carta de adjudicação e o mandado de imissão da posse (CPC, art. 877, § 1º, inc. I)



SFL
Advocacia

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 13 DE OUTUBRO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188218**



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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CAMILE DE LIMA E SILVA BONILHA**

Vistos.

1) Fls. 567/569: Providencie-se a averbação da penhora na matrícula do imóvel 171.837, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema ONR (antigo ARISP). E-mail para envio do boleto à fl. 568.

Providencie a parte exequente, no prazo de 05 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização da inclusão, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de 1 UFESP, para cada pesquisa e para cada pessoa, nos termos do Provimento CSM N° 2.684/2023, Art. 9°.

2) Fls. 570/573: Diante do pedido de adjudicação, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, para se manifestar, no prazo de 15 dias, nos termos do artigo 876, §1°, I, do NCPC.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 15 de janeiro 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 0026/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 567/569: Providencie-se a averbação da penhora na matrícula do imóvel 171.837, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema ONR (antigo ARISP). E-mail para envio do boleto à fl. 568. Providencie a parte exequente, no prazo de 05 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização da inclusão, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de 1 UFESP, para cada pesquisa e para cada pessoa, nos termos do Provimento CSM N° 2.684/2023, Art. 9º. 2) Fls. 570/573: Diante do pedido de adjudicação, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, para se manifestar, no prazo de 15 dias, nos termos do artigo 876, §1º, I, do NCPC. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 16 de janeiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

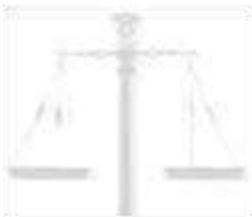
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0026/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/01/2024. Considera-se a data de publicação em 22/01/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 567/569: Providencie-se a averbação da penhora na matrícula do imóvel 171.837, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema ONR (antigo ARISP). E-mail para envio do boleto à fl. 568. Providencie a parte exequente, no prazo de 05 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização da inclusão, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de 1 UFESP, para cada pesquisa e para cada pessoa, nos termos do Provimento CSM N° 2.684/2023, Art. 9º. 2) Fls. 570/573: Diante do pedido de adjudicação, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, para se manifestar, no prazo de 15 dias, nos termos do artigo 876, §1º, I, do NCPC. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 17 de janeiro de 2024.



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Cumprimento de sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORICA E CONSULTORIA LTDA já qualificada nos autos da ação de execução, por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer a juntadas custas para que surta seus efeitos legais

**PEDE DEFERIMENTO
SÃO PAULO 19 DE JANEIRO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024011715525902
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA		199.868.518-74	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00035567720208260529	1 Santana de parnaiba		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
			35,36
	Total		35,36

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868500000000 353651174007 143410001996 868518749029



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024011715525902
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA		199.868.518-74	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00035567720208260529	1 Santana de parnaiba		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
			35,36
	Total		35,36

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868500000000 353651174007 143410001996 868518749029



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024011715525902
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA		199.868.518-74	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00035567720208260529	1 Santana de parnaiba		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
			35,36
	Total		35,36

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868500000000 353651174007 143410001996 868518749029





Comprovante de pagamento

18 JAN 2024 - 17:58:37

Valor R\$ 35,36

Pagador Sandro Ferreira Lima

Agência 0001

Conta 80512032-5

Documentos

Favorecido TJSP - CUSTAS FEDTJ

Linha digitável

86850000000-0
35365117400-7
14341000199-6
86851874902-9

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento
CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação: 65a990fc-0ca7-4bd7-
b45f-313eb7e8d0da

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

[Me ajuda →](#)



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE
PARNAÍBA ESTADODE SÃO PAULO –SP

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA,
todos qualificados nos autos da ação em fase de cumprimento
de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA**
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA
DESENVOLVIMENTO URBANO S/A por seu advogado
in fine assinado, vem, respeitosamente a presença de V.Exa., em
atenção a decisão de fls,. 574 e decurso do prazo requerer a
expedição do auto e da carta de **ADJUDICAÇÃO DO BEM**
PENHORADO pelas razões de direito adiante articuladas:

Intimada a executada pela decisao de fls 574 acerca do pedido de adjudicação propota pelo exequente (fls., 570/573) a mesma quedaram se inerte o que presume aceitação quanto ao pedido assim sendo seja-lhe deferida a adjudicação do imóvel penhorado sob a matricula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04, (fls., 268/274), ordenando-se a lavratura do **auto de adjudicação** (CPC, art. 877, *caput* e § 1º), com posterior expedição da **carta de adjudicação** e o mandado de imissão da posse (CPC, art. 877, § 1º,inc. I)

Seja homologada por decisão avaliação do imóvel sob a matricula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04 pelo valor médio de (R\$ 604.333,33), conforme auto de avaliação produzidos às (fls., 535/543)

Seja reiterado o pedido de envio de boleto ARISP online para providencias e registro da penhora no imovel que se pretende adjudicar.

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO**

SANTANA DE PARNAIBA, 02 DE MARÇO DE 2024

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

**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: **0003556-77.2020.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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.

Ciência ao interessado do número de protocolo da diligência ARISP: PH000511898. Observe-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br> digitando o número do protocolo), para ciência das exigências acaso formuladas.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 23 de abril de 2024.
RAUENA FEITOSA ALVES, Escrevente Técnico
Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0263/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência ao interessado do número de protocolo da diligência ARISP: PH000511898. Observe-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br> digitando o número do protocolo), para ciência das exigências acaso formuladas."

Santana de Parnaíba, 23 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0263/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/04/2024. Considera-se a data de publicação em 25/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Ciência ao interessado do número de protocolo da diligência ARISP: PH000511898. Observe-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br> digitando o número do protocolo), para ciência das exigências acaso formuladas."

Santana de Parnaíba, 24 de abril de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIR VARA CIVEL
DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ESTADO DE
SAO PAULO-SP**

Cumprimento de sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificada nos autos do cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu advogado infra-assinado, à presença de Vossa Excelência, requerer **o que segue** Sem prejuízo do cumprimento do despacho ordinatório de fls., reitera o pedido de fls., 581/582

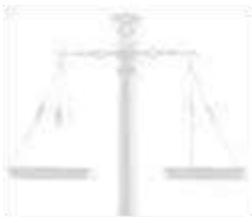
Seja intimado o executado na pessoa de seu advogado acerca do pedido de adjudicação do imóvel penhorado sob a matrícula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04, (fls., 268/274), no prazo legal

Decorrido o prazo sem qualquer oposição do executado seja ordenado desde logo a lavratura do auto de adjudicação (CPC, art. 877, caput e § 1º), com posterior expedição da carta de adjudicação e o mandado de imissão da posse (CPC, art. 877, § 1º, inc.

Seja homologada por decisão avaliação do imóvel sob a matrícula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04 pelo valor médio de (R\$ 604.333,33), conforme auto de avaliação produzidos às (fls., 535/543

Nesses termos, pede deferimento.

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

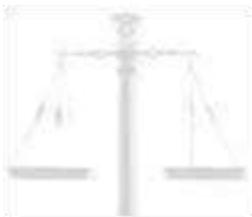


SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1 VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ESTADO DE SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIO LTDA já qualificado nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seu procurador infra-assinado, mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência **REQUERER** a juntada do comprovante de pagamento do emolumentos do ARISP para que surta seus efeitos legais



SFL
Advocada

Ratifica-se "ipsis literis" o requerimento de adjudicação de fls.,581/582 bem como pedido de fls, 586/587

PEDE DEFERIMENTO

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188.218

Ganhe mais facilidade pagando com o PIX!
 Use seu app de pagamento favorito, escolha "Pagar com PIX" e leia o código abaixo.

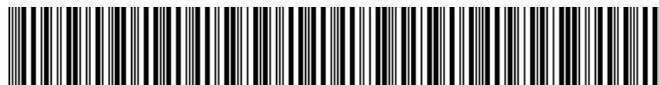


Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 03426.185009 10203.462170 1 97170000061917		
Beneficiário Operador Nacional do Registro		Agência / Código do Beneficiário 6998-1 / 00010382-9	Espécie R\$	Quantidade	Carteira / Nosso número 34261850010203462
Endereço do Beneficiário ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221 - ASAL SUL - BRASILIA/DF - CEP: 70340-907					
Número do documento 10203462		CPF/CNPJ 37.318.313/0001-00	Vencimento 15/05/2024	Valor documento R\$ 619,17	
(-) Desconto / Abatimentos	(-) Outras deduções	(+) Mora / Multa	(+) Outros acréscimos	(=) Valor cobrado	
Pagador S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA. - CNPJ: 19.275.539/0001-81 ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221 ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907					
Instruções					Autenticação mecânica
<p>-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO.</p> <p>-AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA.</p> <p>Protocolo: PH000511898 -</p>					

Corte na linha pontilhada

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 03426.185009 10203.462170 1 97170000061917		
Local de pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO.		Vencimento 15/05/2024			Agência / Código Beneficiário 6998-1 / 00010382-9
Beneficiário Operador Nacional do Registro - 37.318.313/0001-00 - ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. - CEP: 70340-907					
Data do documento 07/05/2024	Nº documento 10203462	Espécie doc. DS	Aceite A	Data processamento 07/05/2024	Carteira / Nosso número 34261850010203462
Uso do banco	CIP	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade	(x) Valor R\$ 619,17
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)					(-) Desconto / Abatimentos
<p>-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO.</p> <p>-AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA.</p> <p>Protocolo: PH000511898 -</p>					(-) Outras deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outros acréscimos
					(=) Valor cobrado
Pagador S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA. - CNPJ: 19.275.539/0001-81 ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221 ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907					
Beneficiário Final					Código de Baixa Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



Corte na linha pontilhada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2024 às 01:20, sob o número WSPB24700304383. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código knvOJXIP.



Comprovante de agendamento

07 Mai. 2024

Valor

R\$ 619,17

📅 Agendado para 15 de maio de 2024.

🔔 Lembre-se:
Este comprovante não é garantia de pagamento. No dia agendado, confira se o pagamento foi feito.

Dados da cobrança

Favorecido

 OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRONIC
CNPJ: 37.318.313/0001-00
Banco do Brasil S.A.

Vencimento

15 Mai. 2024

Valor do documento

R\$ 619,17

Código do boleto

00190.00009 03426.185009 
10203.462170 1 97170000061917

De

 Sergio Luiz Butuem
CPF: ***.507.708-**
Banco BTG Pactual S.A.
Ag. 20 · Cc. 00203058-6

Código de autenticação

b65149ed-3eaa-4083-bea5-47da3168d736



Valide aqui este documento

CNM: 120576.2.0171837-23

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.837

FICHA
001

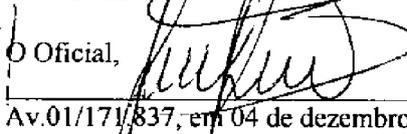
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 04 (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 linha reta, de frente para a Rua "D-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 35,00m confrontando com lote nº 01; do lado direito, mede 35,00m confrontando com o lote nº 03; fundos, segue com azimute de 102º02'31" medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto - Gleba 06 Unificada B - Matrícula 136.816; encerrando a área total de 490,00m².

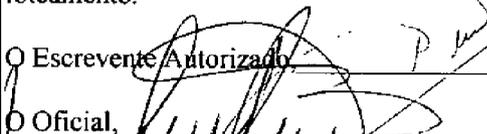
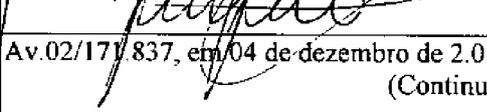
INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

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.01/171/837, 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 Savio de Campos Urso
Escrevente Autorizado
O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171/837, em 04 de dezembro de 2013.
(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUENA FEITOSA ALVES, liberado nos autos em 29/05/2024 às 09:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código woifPans.



Valide aqui este documento

CNM 120576.2.0171837-23

MATRICULA
171.837

FICHA
001
VERSO

A presente matricula 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.03/171.837, em 14 de março de 2022.

Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2022 e Sentença Judicial proferida aos 26 de abril de 2019, pelo Juiz de Direito da Vara Única do Foro, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo nº 1004790-48.2018.8.26.0529), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Alameda das Paineiras, nº 542, Bairro Aldeia da Serra, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, e registrada sob o NIRE nº 35.228.030.560, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, contra, as empresas: **01) 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, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, verifica-se que por sentença proferida aos 26 de abril de 2019, confirmada pelo V. Acórdão da 29ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 29 de outubro de 2020, com trânsito em julgado aos 14 de maio de 2021, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIAL do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$136.846,94.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spineili

Manoela Martins Z. Spineili
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 535.343

Rolo 8.381

Selo Digital nº 1205763210000R3M17183722G

(Continua na ficha 002)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUENA FEITOSA ALVES, liberado nos autos em 29/05/2024 às 09:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código woifPans.



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
171.837

FICHA
002

DATA
16/05/2024

CNM
120576.2.0171837-23

Av.04/171.837, em 16 de maio de 2024. (Prenotação nº 588.666 de 23/04/2024)
Procede-se à presente averbação, para constar que pela Portaria nº 004/2023, expedida em 01/11/2023, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados nos Municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a partir de **03/11/2023**, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169 da Lei Federal nº 6.015/73 e Lei Federal nº 8.935/94.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M171837245

Av.05/171.837, em 16 de maio de 2024. (Prenotação nº 588.666 de 23/04/2024)
Pela Certidão Judicial datada de 23 de abril de 2024 (protocolo de penhora online: PH000511898), 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 0003556-77.2020), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 15 de janeiro de 2024, o imóvel matriculado, pertencente a coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **foi PENHORADO**, sendo de R\$325.455,97, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositária, a coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. (Protocolo Pec nº 0000100620)

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 588.666

Rolo 8.919

Selo Digital nº 120576321000AV5M17183724S

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUENA FEITOSA ALVES, liberado nos autos em 29/05/2024 às 09:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código woifPans.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>



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 0588666 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171837), 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, 16 de maio de 2024.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 60, 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
1205763C3171837C161559243

Total emolumentos desta certidão, R\$ 70,42, especificados no recibo talonário que acompanha a 1º Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:16:00 horas do dia 20/05/2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "C").
GUIA : 0862024
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 588666



17183720052024

**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: **0003556-77.2020.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 29 de maio de 2024. Eu, RAUENA FEITOSA ALVES, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0370/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP."

Santana de Parnaíba, 29 de maio de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0370/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/06/2024. Considera-se a data de publicação em 04/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP."

Santana de Parnaíba, 30 de maio de 2024.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1 VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA ETAO DE SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0003556-77.2020.8.26.0529)

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA LTD já qualificado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, por seu procurador infra-assinado, vem, *mui* respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, oportunamente, em atendimento ao ato ordinatório de fls. , expor, e, ao final, requerer o que segue:





SFL
Advocacia

Preliminarmente, ciente do registro da penhora conforme certidão de matrícula juntada às fls., 592/594

Reitera-se o pedido de fls., 586/587 para que seja intimado o executado na pessoa de seu advogado acerca do pedido de adjudicação do imóvel penhorado sob a matrícula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04, (fls., 268/274), no prazo legal.

Decorrido o prazo sem qualquer oposição do executado seja ordenado desde logo a lavratura do auto de adjudicação (CPC, art. 877, caput e § 1º), com posterior expedição da carta de adjudicação e o mandado de imissão da posse (CPC, art. 877, § 1º, CPC_

Seja homologada por decisão a avaliação do imóvel sob a matrícula 171.837 constituído pelo lote 02 da quadra 04 pelo valor médio de (R\$ 604.333,33), conforme auto de avaliação produzidos às (fls., 535/543)

Nesses termos, pede deferimento.

SANTANA DE PARNAIBA 02 DE JUNHO DE 2024

SANDRO FERREIRA

OAB/SP 188.218



**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 13h00min às17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo do executado sem manifestação quanto à decisão de fls. 574 (publicação de fls. 576). Nada Mais. Santana de Parnaíba, 08 de julho de 2024. Eu, ____, HIGOR DOS ANJOS PEREIRA, Escrevente Técnico Judiciário.



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

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camile de Lima e Silva Bonilha**

Vistos.

Desde que não ofertado pelo exequente valor inferior ao da avaliação, defiro em seu favor a adjudicação do imóvel penhorado, nos termos do art. 876, *caput*, do CPC.

Intime-se o requerente para efetuar o depósito da diferença (art. 876, §4º, do CPC), no prazo de 15 dias. Para o depósito da diferença, deverá o exequente atualizar o valor do imóvel por meio do IGPM e o valor de seu crédito pelos índices fixados na sentença exequenda, ambos até a data do efetivo depósito.

Deverão ser intimados os terceiros interessados, Município de Santana de Parnaíba e Associação Residencial Serra do Sol, para apresentarem planilha atualizada dos débitos referentes ao imóvel objeto da adjudicação, no prazo de 15 dias. Débitos estes que serão quitados com o valor da diferença a ser depositada.

O remanescente, se houver, ficará à disposição do executado, que deverá ser intimado quando da apresentação das planilhas de cálculos pelo exequente e pelos terceiros interessados. Ressalta-se que só poderá impugnar eventual incorreção da atualização dos valores, pois já preclusas as questões atinentes à origem/certeza/liquidez.

Tudo cumprido, conclusos os autos para destinação dos valores e determinações quanto às expedições do auto e carta de adjudicação (art. 877, do CPC).

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 08 de julho 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 0485/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Desde que não ofertado pelo exequente valor inferior ao da avaliação, defiro em seu favor a adjudicação do imóvel penhorado, nos termos do art. 876, caput, do CPC. Intime-se o requerente para efetuar o depósito da diferença (art. 876, §4º, do CPC), no prazo de 15 dias. Para o depósito da diferença, deverá o exequente atualizar o valor do imóvel por meio do IGPM e o valor de seu crédito pelos índices fixados na sentença exequenda, ambos até a data do efetivo depósito. Deverão ser intimados os terceiros interessados, Município de Santana de Parnaíba e Associação Residencial Serra do Sol, para apresentarem planilha atualizada dos débitos referentes ao imóvel objeto da adjudicação, no prazo de 15 dias. Débitos estes que serão quitados com o valor da diferença a ser depositada. O remanescente, se houver, ficará à disposição do executado, que deverá ser intimado quando da apresentação das planilhas de cálculos pelo exequente e pelos terceiros interessados. Ressalta-se que só poderá impugnar eventual incorreção da atualização dos valores, pois já preclusas as questões atinentes à origem/certeza/liquidez. Tudo cumprido, conclusos os autos para destinação dos valores e determinações quanto às expedições do auto e carta de adjudicação (art. 877, do CPC). Intime-se."

Santana de Parnaíba, 10 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0485/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/07/2024. Considera-se a data de publicação em 12/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. Desde que não ofertado pelo exequente valor inferior ao da avaliação, defiro em seu favor a adjudicação do imóvel penhorado, nos termos do art. 876, caput, do CPC. Intime-se o requerente para efetuar o depósito da diferença (art. 876, §4º, do CPC), no prazo de 15 dias. Para o depósito da diferença, deverá o exequente atualizar o valor do imóvel por meio do IGPM e o valor de seu crédito pelos índices fixados na sentença exequenda, ambos até a data do efetivo depósito. Deverão ser intimados os terceiros interessados, Município de Santana de Parnaíba e Associação Residencial Serra do Sol, para apresentarem planilha atualizada dos débitos referentes ao imóvel objeto da adjudicação, no prazo de 15 dias. Débitos estes que serão quitados com o valor da diferença a ser depositada. O remanescente, se houver, ficará à disposição do executado, que deverá ser intimado quando da apresentação das planilhas de cálculos pelo exequente e pelos terceiros interessados. Ressalta-se que só poderá impugnar eventual incorreção da atualização dos valores, pois já preclusas as questões atinentes à origem/certeza/liquidez. Tudo cumprido, conclusos os autos para destinação dos valores e determinações quanto às expedições do auto e carta de adjudicação (art. 877, do CPC). Intime-se."

Santana de Parnaíba, 11 de julho de 2024.



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1 VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO /SP:

0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA já qualificada nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência manifestar-se sobre a decisão de fls., e requerer o que segue:

Alameda Cauaxi 293 – Sala 2005 – Alpha Green Business Tower – Bairro de Alphaville – Barueri – SP

Sandroflima@aasp.org.br e sandroferreiralima@bol.com.br

Página 1



SFL
Advocacia

Como não há nos autos os valores atualizados que recaem sobre o imóvel a título de IPTU e TAXA ASSOCIATIVA que se pretende adjudicar não há como ofertar valor por ora para adjudicação.

Diante disto, o exequente aguarda a manifestação dos terceiros interessado quanto aos valores momento em que apresentará valor para adjudicação

Requer seja deferido a juntada do protocolo da decisão perante a ASSOCIAÇÃO SERRA DO SOL E MUNICIPALIDADE DE SANTANA DE PARNAIBA

Nesses termos, pede deferimento.

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

**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@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&l Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camile de Lima e Silva Bonilha**

Vistos.

Desde que não ofertado pelo exequente valor inferior ao da avaliação, defiro em seu favor a adjudicação do imóvel penhorado, nos termos do art. 876, *caput*, do CPC.

Intime-se o requerente para efetuar o depósito da diferença (art. 876, §4º, do CPC), no prazo de 15 dias. Para o depósito da diferença, deverá o exequente atualizar o valor do imóvel por meio do IGPM e o valor de seu crédito pelos índices fixados na sentença exequenda, ambos até a data do efetivo depósito.

Deverão ser intimados os terceiros interessados, Município de Santana de Parnaíba e Associação Residencial Serra do Sol, para apresentarem planilha atualizada dos débitos referentes ao imóvel objeto da adjudicação, no prazo de 15 dias. Débitos estes que serão quitados com o valor da diferença a ser depositada.

O remanescente, se houver, ficará à disposição do executado, que deverá ser intimado quando da apresentação das planilhas de cálculos pelo exequente e pelos terceiros interessados. Ressalta-se que só poderá impugnar eventual incorreção da atualização dos valores, pois já preclusas as questões atinentes à origem/certeza/liquidez.

Tudo cumprido, conclusos os autos para destinação dos valores e determinações quanto às expedições do auto e carta de adjudicação (art. 877, do CPC).

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 08 de julho de 2024.

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



COMPROVANTE DE ABERTURA

PROTOCOLO Nº 240.719.034.709.700

DADOS DO REQUERENTE

Nome: SANDRO FERREIRA LIMA	Nascimento: 29/11/1975
CPF: 199.868.518-74	RG:
Endereço: RUA BELA VISTA	
Nº: 7	CEP: 06311-050
Bairro: VILA TEREZINHA	Cidade / UF: CARAPICUÍBA / SP
Celular principal: (11) 94728-6808	Fixo principal: (11) 4181-3969
Celular secundário:	Fixo secundário:
E-mail: sandroflima@aasp.org.br	

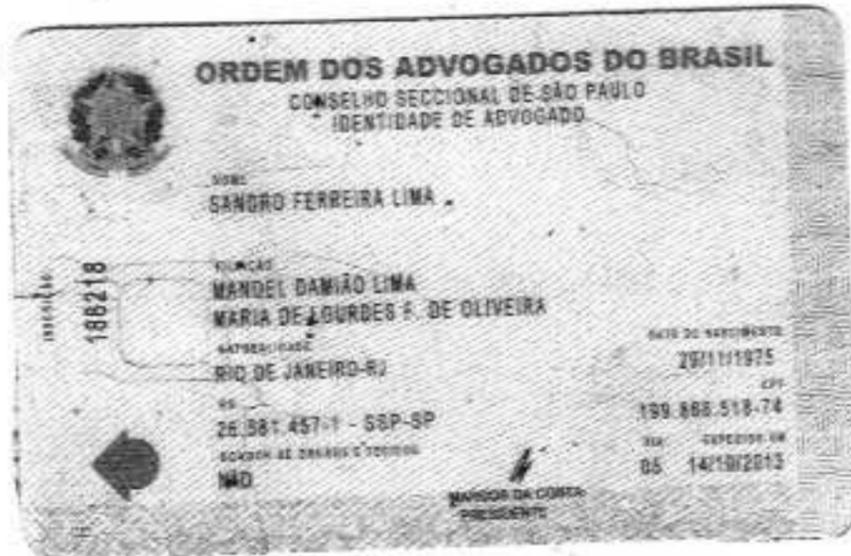
INFORMAÇÕES DO PROTOCOLO

Abertura do protocolo: 19/07/2024 às 12:52	Início do protocolo: 19/07/2024
Nível de acesso: Restrito	Solicitante: SANDRO FERREIRA LIMA
Categoria: Tribunal de justiça/ Poder Judiciário	Subcategoria: Decisão judicial
Título: Decisão judicial	

Detalhamento:

CIENTIFICACAO DA PREFEITURA PARA APRESENTAR VALORES A TITULO DE MIPTU REF A LOTE PENHORADO LOTE -02 QD -04 DECISAO ANEXA

Foram incluídos **3 documentos:****Anexados:****Documento pessoal com foto (0,28 MB)** - OABSANDRO.pdf**Documento Anexo (1,21 MB)** - DECISXAO LOTE 02 QD 04.pdf**Documento Anexo (0,04 MB)** - DECISAO S&L.pdf





Valide aqui este documento

CNM: 120576.2.0171837-23

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
171.837

FICHA
001

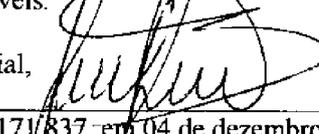
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 04 (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 linha reta, de frente para a Rua "D-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 35,00m confrontando com lote nº 01; do lado direito, mede 35,00m confrontando com o lote nº 03; fundos, segue com azimute de 102º02'31" medindo 14,00m, confrontando com a propriedade de Armindo dos Santos Neto - Gleba 06 Unificada B - Matrícula 136.816; encerrando a área total de 490,00m².

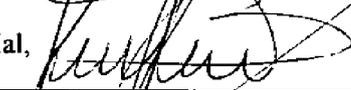
INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

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.01/171.837, 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 Savio de Campos Urso
Escrevente Autorizado
O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.02/171.837, em 04 de dezembro de 2.013.
(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é assinado digitalmente por CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA em 19/07/2024 às 13:02, sob o número WSPB24700502460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77-2020.8.26.0529 e código WSPB24700502460.



Valide aqui este documento

CNM 120576.2.0171837-23

MATRICULA
171.837

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.03/171.837, em 14 de março de 2022.

Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2022 e Sentença Judicial proferida aos 26 de abril de 2019, pelo Juiz de Direito da Vara Única do Foro, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo nº 1004790-48.2018.8.26.0529), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Alameda das Paineiras, nº 542, Bairro Aldeia da Serra, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, e registrada sob o NIRE nº 35.228.030.560, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, contra, as empresas: **01) 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, **02) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, verifica-se que por sentença proferida aos 26 de abril de 2019, confirmada pelo V. Acórdão da 29ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 29 de outubro de 2020, com trânsito em julgado aos 14 de maio de 2021, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIAL do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$136.846,94.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 535.343

Rolo 8.381

Selo Digital nº 1205763210000R3M17183722G

(Continua na ficha 002)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é assinado digitalmente com a tecnologia de Assinatura Eletrônica (Assinatura Eletrônica) e o número WSPB24700502460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003556-77.2020.8.26.0529 e código WSPB24700502460.



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
171.837

FICHA
002

DATA
16/05/2024

CNM
120576.2.0171837-23

Av.04/171.837, em 16 de maio de 2024. (Prenotação nº 588.666 de 23/04/2024)
Procede-se à presente averbação, para constar que pela Portaria nº 004/2023, expedida em 01/11/2023, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a competência registraria dos imóveis situados nos Municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus, deste Estado, passou a ser do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, a partir de 03/11/2023, quando iniciou as suas atividades, exceto os atos de averbações que poderão ser efetivados nesta matrícula, nos termos do "caput" e inciso I do artigo 169 da Lei Federal nº 6.015/73 e Lei Federal nº 8.935/94.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M171837245

Av.05/171.837, em 16 de maio de 2024. (Prenotação nº 588.666 de 23/04/2024)
Pela Certidão Judicial datada de 23 de abril de 2024 (protocolo de penhora online: PH000511898), 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 0003556-77.2020), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, contra **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43; e, **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 15 de janeiro de 2024, o imóvel matriculado, pertencente a coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, foi PENHORADO, sendo de R\$325.455,97, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositária, a coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. (Protocolo Pec nº 0000100620)

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 588.666

Rolo 8.919

Selo Digital nº 120576321000AV5M171837245

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNGP6-YNFAU-NTEBQ-C7LGR>



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 0588666 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0171837), 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-lo. Barueri, 16 de maio de 2024.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 60, 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
1205763C3171837C161559243

Total emolumentos desta certidão, R\$ 70,42, especificados no recibo talonário que acompanha a 1º Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:16:00 horas do dia 20/05/2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "C").
GUIA : 0862024
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 588666



**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**

Processo Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camile de Lima e Silva Bonilha**

Vistos.

Desde que não ofertado pelo exequente valor inferior ao da avaliação, defiro em seu favor a adjudicação do imóvel penhorado, nos termos do art. 876, *caput*, do CPC.

Intime-se o requerente para efetuar o depósito da diferença (art. 876, §4º, do CPC), no prazo de 15 dias. Para o depósito da diferença, deverá o exequente atualizar o valor do imóvel por meio do IGPM e o valor de seu crédito pelos índices fixados na sentença exequenda, ambos até a data do efetivo depósito.

Deverão ser intimados os terceiros interessados, Município de Santana de Parnaíba e Associação Residencial Serra do Sol, para apresentarem planilha atualizada dos débitos referentes ao imóvel objeto da adjudicação, no prazo de 15 dias. Débitos estes que serão quitados com o valor da diferença a ser depositada.

O remanescente, se houver, ficará à disposição do executado, que deverá ser intimado quando da apresentação das planilhas de cálculos pelo exequente e pelos terceiros interessados. Ressalta-se que só poderá impugnar eventual incorreção da atualização dos valores, pois já preclusas as questões atinentes à origem/certeza/liquidez.

Tudo cumprido, conclusos os autos para destinação dos valores e determinações quanto às expedições do auto e carta de adjudicação (art. 877, do CPC).

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 08 de julho de 2024.

**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 Digital nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Não há necessidade de se aguardar planilha atualizada dos terceiros interessados para que haja o depósito do valor da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito do exequente.

Isso porque os créditos dos terceiros interessados serão pagos com a diferença ser depositada e que seria, em tese, devolvida ao executado (em razão do valor do imóvel superar o valor do crédito do exequente).

Na hipótese de o valor devidos aos terceiros superar o valor da diferença, será do executado a obrigação com tal pagamento.

Assim, cumpra-se o exequente a decisão precedente, no derradeiro prazo de 15 dias, sobre pena de revogação da adjudicação deferida.

No mais, aguarde-se a manifestação dos terceiros interessados.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 22 de julho 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 0521/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Não há necessidade de se aguardar planilha atualizada dos terceiros interessados para que haja o depósito do valor da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito do exequente. Isso porque os créditos dos terceiros interessados serão pagos com a diferença ser depositada e que seria, em tese, devolvida ao executado (em razão do valor do imóvel superar o valor do crédito do exequente). Na hipótese de o valor devidos aos terceiros superar o valor da diferença, será do executado a obrigação com tal pagamento. Assim, cumpra-se o exequente a decisão precedente, no derradeiro prazo de 15 dias, sobre pena de revogação da adjudicação deferida. No mais, aguarde-se a manifestação dos terceiros interessados. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 23 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0521/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/07/2024. Considera-se a data de publicação em 25/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
26/07/2024 - santana - Prorrogação

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. Não há necessidade de se aguardar planilha atualizada dos terceiros interessados para que haja o depósito do valor da diferença entre o valor do imóvel e o valor do crédito do exequente. Isso porque os créditos dos terceiros interessados serão pagos com a diferença ser depositada e que seria, em tese, devolvida ao executado (em razão do valor do imóvel superar o valor do crédito do exequente). Na hipótese de o valor devidos aos terceiros superar o valor da diferença, será do executado a obrigação com tal pagamento. Assim, cumpra-se o exequente a decisão precedente, no derradeiro prazo de 15 dias, sobre pena de revogação da adjudicação deferida. No mais, aguarde-se a manifestação dos terceiros interessados. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 24 de julho de 2024.



SFL
Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE
PARNAIBA ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIO LTDA devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, em que contende com **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por seu advogado infra-assinado, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:



O exequente manifesta-se em termos de desistência quanto ao pedido de adjudicação do imóvel

Assim em termos de prosseguimento visando buscar a satisfação do débito do presente processo, nos termos do artigo 883 do CPC e Provimento CG nº 19/2021, indicar o leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ - JUCESP 1125**, profissional atuante no **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, contato@grupolance.com.br, telefone nacional 3003-0577, tecnicamente habilitada pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP (*Processo nº 2012/71827-STI, que analisa e ratifica a capacitação adequada para realização das hastas públicas eletrônica neste E. Tribuna*).

Vale expor que o leiloeiro indicado está devidamente cadastrado no portal do TJSP, bem como possui sua matrícula ativa perante a JUCESP, conforme abaixo:

TJ:

Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares de Justiça

DADOS BÁSICOS

DANIEL MELO CRUZ - JUCESP Nº 1125 -
(www.lancejudicial.com.br) -GRUPO LANCE

Código
56407

FORMAÇÕES ACADÊMICAS

Graduação (Concluído)

Curso
Direito

Especialização (Pós-graduação) (Em Andamento)

Curso
Direito



JUCESP:

Relação de leiloeiros matriculados na junta comercial de São Paulo nos termos do decreto nº 21.981/32 e da instrução normativa do departamento de registro empresarial e integração - DREI nº 72/2019

<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/consultaLeilao.html>.

Sendo assim, de acordo com o que preceitua o código de processo civil, requer que:

- i. na primeira praça, sejam aceitos lances a partir do preço de avaliação;
- ii. na segunda praça, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;
- iii. os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelada diretamente na plataforma www.grupolance.com.br até o encerramento do leilão, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891, 895 do CPC, ou outro que rege a matéria;



SFL
Advocacia

- iv. o imóvel seja livre e desembaraçado de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único, do CTN; e
- v. o arbitramento de comissão devida ao gestor, a ser pago pelo Arrematante, no importe de 5%¹ sobre o preço, valor este não incluído no valor do lance.

Por fim, requer a intimação do Leiloeiro e da Gestora no e-mail contato@grupolance.com.br, telefone nacional 3003.0577, para praxeamento dos bens penhorados nestes autos pelo meio eletrônico através do Portal www.grupolance.com.br, e que seja nomeado para tanto o leiloeiro, Sr. DANIEL MELO CRUZ – JUCESP 1125.

**Nestes termos,
Requer deferimento.**

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

¹ <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26072023-Comissao-de-leiloeiro-publico-deve-ser-fixada--no-minimo--em-5--sobre-os-bens-arrematados.aspx>

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

**S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIO LTDA X NOVA ALDEIA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO SA**
Data de atualização dos valores: junho/2024

Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios legais

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 12,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	TOTAL
1	planilha atualizacao fls.563	01/08/2023	222.305,99	230.158,42	23.078,90	253.237,32
2		01/08/2023	1.355,95	1.403,85	140,77	1.544,62
3		01/09/2023	1.355,95	1.401,04	126,21	1.527,25
4		01/10/2023	1.355,95	1.399,50	112,27	1.511,77
5		01/11/2023	1.355,95	1.397,83	97,89	1.495,72
6		01/12/2023	1.355,95	1.396,43	84,02	1.480,45
7		01/01/2024	1.355,95	1.388,79	69,40	1.458,19
8		01/02/2024	1.355,95	1.380,92	54,93	1.435,85
9		01/03/2024	1.355,95	1.369,83	41,43	1.411,26
10		01/04/2024	1.355,95	1.367,23	27,42	1.394,65
11		01/05/2024	1.355,95	1.362,19	13,88	1.376,07
12		01/06/2024	1.355,95	1.355,95	0,00	1.355,95
* 13		01/07/2024	1.355,95	1.355,95	0,00	1.355,95
		TOTAIS	238.577,39	246.737,93	23.847,12	270.585,05
				Subtotal		R\$ 270.585,05
				Honorários advocatícios (12,00%) - não aplicável s/ a multa (+)		R\$ 32.470,21
				Subtotal		R\$ 303.055,26
				Art.523 § 1.º - CPC (multa 10%)(+)		R\$ 30.305,53
				Art.523 § 1.º - CPC (honorários 10%)(+)		R\$ 30.305,53
				Subtotal		R\$ 363.666,32
				TOTAL GERAL		R\$ 363.666,32

(*) Data informada é maior que a data da correção.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº 0003556-77.2020.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), já qualificada, por suas advogadas que estas subscrevem, nos autos do processo que contende **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, haja vista a solicitação de adjudicação do lote, **requerer a juntada da planilha atualizada de débitos.**

Termos em que,
p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 24 de julho de 2024.

ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO
OAB/SP 216.595

TATIANA DE ARAUJO BERNARDO
OAB/SP 273.912

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
UNIDADE QD 004 LT 002					ÍNDICE OFICIAL IGP-M JUNHO/24	2735,8525
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,033333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	10/04/2024	R\$ 1.053,36	R\$ 1.074,66	R\$ 21,49	R\$ 43,70	R\$ 1.139,86
Taxa de manutenção	10/05/2024	R\$ 1.053,36	R\$ 1.071,34	R\$ 21,43	R\$ 32,85	R\$ 1.125,62
Taxa de manutenção	10/06/2024	R\$ 1.093,36	R\$ 1.102,22	R\$ 22,04	R\$ 22,41	R\$ 1.146,67
Taxa de manutenção	10/07/2024	R\$ 1.217,81	R\$ 1.217,81	R\$ 24,36	R\$ 12,58	R\$ 1.254,75
SubTotal		R\$ 4.417,89	R\$ 4.466,03	R\$ 89,32	R\$ 111,54	R\$ 4.666,90
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 466,69
Atualizada até		10/08/2024				R\$ 5.133,59

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

PROCESSO N.º 0003556-77.2020.8.26.0529

Requerente: S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda

Requerido: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Município de Santana de Parnaíba, por seu procurador “in fine”, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, ante o r. decisão de fls. 602, informar que o valor atualizado do débito objeto da adjudicação, abaixo identificado, corresponde a **R\$ 10.988,14 (dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos)**. Tal valor corresponde a soma do débito em dívida ativa (R\$ 7.723,71) e do exercício vigente (R\$ 3.264,43), conforme planilhas anexas.

Imóvel 52409 – QUADRA 04, LOTE 2 – Rua Caucaso, nº 336, Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP. CEP: 06519-168; Matrícula CRI 171.837.

Ainda, a fim de possibilitar o levantamento do valor reservado para satisfação do crédito tributário, junta o competente formulário MLE no valor de **R\$ 10.988,14 (dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos)**.

Termos em que
pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 25 de Julho de 2024.

Henrique Lazzarini Machado
Procurador Municipal
OAB/SP nº 246.189

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 0003556-77.2020.8.26.0529**Nome do beneficiário do levantamento:** MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**CPF/CNPJ:** 46.522.983/0001-27**Tipo de Beneficiário:** Parte **Advogado** – Henrique Lazzarini Machado – OAB/ SP nº 246.189 - **Procuração nas fls. (Ex lege)** **Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls.** Terceiro**Tipo de levantamento:** Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** fls.**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 10.988,14 (dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos).**Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Prefeitura de Santana de Parnaíba

CPF/CNPJ do titular da conta:46.522.983.0001-27

Banco: Caixa Econômica Federal

Código do Banco:

Agência: : 3336

Conta nº:00600000071-4

Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**



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.º: **0003556-77.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
 Requerente: **S&I Butuem Assessoria e Consultoria Em Negocios Ltda**
 Requerido: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Vieira De Camargo**

Vistos.

Diante da desistência da adjudicação pelo exequente de fls. 618/621, **defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.**

Quanto a indicação do leiloeiro pelo exequente, indefiro. Não consta dos autos qualquer motivo para que o leilão não seja realizado por leiloeiro de confiança do juízo.

No mais a previsão contida no art. 883 do CPC apenas permite a indicação de leiloeiro pela parte, porém, tal não obriga o juízo, que poderá nomear aquele de sua confiança para a realização dos trabalhos.

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 o(a) Sr(a) Gilberto Fortes do Amaral Filho, inscrito na JUCESP sob a matrícula n.º 550, e-mail contato@grupolance.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

**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

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.



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

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.

Fls. 623: Ciência às partes dos débitos apresentados pela Associação Residencial Serra do Sol. Anote-se.

Fls. 625: Ciência às partes dos débitos apresentados pelo Município. Anote-se.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 23 de setembro de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0720/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da desistência da adjudicação pelo exequente de fls. 618/621, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. Quanto a indicação do leiloeiro pelo exequente, indefiro. Não consta dos autos qualquer motivo para que o leilão não seja realizado por leiloeiro de confiança do juízo. No mais a previsão contida no art. 883 do CPC apenas permite a indicação de leiloeiro pela parte, porém, tal não obriga o juízo, que poderá nomear aquele de sua confiança para a realização dos trabalhos. 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 o(a) Sr(a) Gilberto Fortes do Amaral Filho, inscrito na JUCESP sob a matrícula n.º 550, e-mail contato@grupolance.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. Fls. 623: Ciência às partes dos débitos apresentados pela Associação Residencial Serra do Sol. Anote-se. Fls. 625: Ciência às partes dos débitos apresentados pelo Município. Anote-se. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 24 de setembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0720/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/09/2024. Considera-se a data de publicação em 26/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da desistência da adjudicação pelo exequente de fls. 618/621, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. Quanto a indicação do leiloeiro pelo exequente, indefiro. Não consta dos autos qualquer motivo para que o leilão não seja realizado por leiloeiro de confiança do juízo. No mais a previsão contida no art. 883 do CPC apenas permite a indicação de leiloeiro pela parte, porém, tal não obriga o juízo, que poderá nomear aquele de sua confiança para a realização dos trabalhos. 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 o(a) Sr(a) Gilberto Fortes do Amaral Filho, inscrito na JUCESP sob a matrícula n.º 550, e-mail contato@grupolance.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. Fls. 623: Ciência às partes dos débitos apresentados pela Associação Residencial Serra do Sol. Anote-se. Fls. 625: Ciência às partes dos débitos apresentados pelo Município. Anote-se. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 25 de setembro de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

Processo nº: **0003556-77.2020.8.26.0529**

Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do **primeiro leilão**:

**GRUPO
LANCE**

Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 23/01/2025 às 13:25

2. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e certificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 4660325 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 205.573.028-20**;

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-feira, 25 de setembro de 2024.

Gilberto Fortes do Amaral Filho
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 550

