



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

Processo nº 1008560-49.2018.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA, brasileira, engenheira, casada sob regime da comunhão parcial de bens sob a lei 6515/77 portadora do cedula de identidade CREA/RJ 851037608 e CPF 750.226.647-04 e-mail.: (claudiammalmeida@uol.com.br) e **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, engenheiro, casada sob regime da comunhão parcial de bens sob a lei 6515/77 portador da cedula de identidade profissional CREA/RJ 5240565 e CPF 603.663.627-04 e-mail (claudiammalmeida@uol.com.br) residentes e domiciliados na Alameda Procion 666, bairro Aldeia da Serra - Morada das Estrelas - Barueri - SP CEP 06429-000, 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:



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\$ 150.041,97 (Cento e Cinquenta Mil e Quarenta e Um Reais e Noventa e Sete Centavos) conforme cálculo aritmético anexo, que se encontra devidamente atualizado até a presente data nos moldes estabelecidos na sentença, *in verbis*:

O dispositivo da Sentença de fls. possui os seguintes termos, *in verbis*:

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar as rés a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote apontado no instrumento contratual, no período de julho de 2016 até a entrega da infraestrutura do empreendimento, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos e com juros legais de 1% ao mês a partir da citação, na forma do artigo 406 do Novo Código Civil c/c artigo 161, § 1º do Código Tributário Nacional. Em razão da sucumbência, condeno as rés ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação. P.R.I. Advogados(s): Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP), Marcelo Pelegrini Barbosa (OAB 199877/SP)

Sendo assim, a r. Sentença de fls. dos autos julgou procedente o pedido autoral, para condenar os executados no pagamento de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso na entrega do lote em questão, pelo período entre julho de 2016 até a efetiva entrega da infraestrutura com o TVO final .



Em julgamento de apelação foi negado provimento majorando os honorários de advogado de 10% para 15% sobre o valor da condenação

Ocorre, no entanto, que até a presente data a posse do bem não foi entregue aos exequentes 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 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\$ 136.401,79 (Cento e Trinta e Seis Mil e Quatrocentos e Um Reais e Setenta e Nove Centavos)** conforme calculo anexo.

O valor da condenação dos honorários Advocatícios, na forma do *decisium* é o montante de **R\$ 13.640,18 (Treze Mil e Seiscentos e Quarenta Reais e Dezoito Centavos)**

O débito atualizado e com juros de mora perfaz a monta de **R\$ 150.041,97 (Cento e Cinquenta Mil e Quarenta e Um Reais e Noventa e Sete 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.



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\$ 115.836,90 (Cento e Quinze Mil e Oitocentos e Trinta e Seis Reais e Noventa 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 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.

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.



SFL
Advocacia

**Nesses termos, pede deferimento.
Santana de Parnaíba 04 de Abril de 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

CLAUDIA MARIA MACEDO E MANOEL JARDIM X CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA AUTOS 1008560-49.2018.8.26.0529

Data de atualização dos valores: fevereiro/2022

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

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 10,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS		MULTA 0,00%	TOTAL
					COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	MORATÓRIOS 0,00% a.m.		
1		01/07/2016	1.691,27	2.212,44	0,00	0,00	0,00	2.212,44
2		01/08/2016	1.691,27	2.198,37	0,00	0,00	0,00	2.198,37
3		01/09/2016	1.691,27	2.191,58	0,00	0,00	0,00	2.191,58
4		01/10/2016	1.691,27	2.189,83	0,00	0,00	0,00	2.189,83
5		01/11/2016	1.691,27	2.186,11	0,00	0,00	0,00	2.186,11
6		01/12/2016	1.691,27	2.184,58	0,00	0,00	0,00	2.184,58
7		01/01/2017	1.691,27	2.181,53	0,00	0,00	0,00	2.181,53
8		01/02/2017	1.691,27	2.172,41	0,00	0,00	0,00	2.172,41
9		01/03/2017	1.691,27	2.167,20	0,00	0,00	0,00	2.167,20
10		01/04/2017	1.691,27	2.160,29	0,00	0,00	0,00	2.160,29
11		01/05/2017	1.691,27	2.158,56	0,00	0,00	0,00	2.158,56
12		01/06/2017	1.691,27	2.150,82	0,00	0,00	0,00	2.150,82
13		01/07/2017	1.691,27	2.157,29	0,00	0,00	0,00	2.157,29
14		01/08/2017	1.691,27	2.153,63	0,00	0,00	0,00	2.153,63
15		01/09/2017	1.691,27	2.154,28	0,00	0,00	0,00	2.154,28
16		01/11/2017	1.691,27	2.146,77	0,00	0,00	0,00	2.146,77
17		01/12/2017	1.691,27	2.142,91	0,00	0,00	0,00	2.142,91
18		01/01/2018	1.691,27	2.137,35	0,00	0,00	0,00	2.137,35
19		01/02/2018	1.691,27	2.132,45	0,00	0,00	0,00	2.132,45
20		01/03/2018	1.691,27	2.128,62	0,00	0,00	0,00	2.128,62
21		01/04/2018	1.691,27	2.127,13	0,00	0,00	0,00	2.127,13
22		01/05/2018	1.691,27	2.122,67	0,00	0,00	0,00	2.122,67
23		01/06/2018	1.691,27	2.113,58	0,00	0,00	0,00	2.113,58
24		01/07/2018	1.691,27	2.083,78	0,00	0,00	0,00	2.083,78
25		01/08/2018	1.691,27	2.078,59	0,00	0,00	0,00	2.078,59
26		01/09/2018	1.691,27	2.078,59	0,00	0,00	0,00	2.078,59
27		01/10/2018	1.691,27	2.072,37	0,00	0,00	0,00	2.072,37
28		01/11/2018	1.691,27	2.064,11	0,00	0,00	0,00	2.064,11
29		01/12/2018	1.691,27	2.069,29	0,00	0,00	0,00	2.069,29
30		01/01/2019	1.691,27	2.066,39	0,00	0,00	0,00	2.066,39
31		01/02/2019	1.691,27	2.058,98	0,00	0,00	0,00	2.058,98
32		01/03/2019	1.691,27	2.047,92	0,00	0,00	0,00	2.047,92
33		01/04/2019	1.691,27	2.032,27	0,00	0,00	0,00	2.032,27
34		01/05/2019	1.691,27	2.020,15	0,00	0,00	0,00	2.020,15
35		01/06/2019	1.691,27	2.017,13	0,00	0,00	0,00	2.017,13
36		01/07/2019	1.691,27	2.016,93	0,00	0,00	0,00	2.016,93
37		01/08/2019	1.691,27	2.014,91	0,00	0,00	0,00	2.014,91
38		01/09/2019	1.691,27	2.012,50	0,00	0,00	0,00	2.012,50
39		01/10/2019	1.691,27	2.013,50	0,00	0,00	0,00	2.013,50
40		01/11/2019	1.691,27	2.012,70	0,00	0,00	0,00	2.012,70
41		01/12/2019	1.691,27	2.001,89	0,00	0,00	0,00	2.001,89
42		01/01/2020	1.691,27	1.977,76	0,00	0,00	0,00	1.977,76
43		01/02/2020	1.691,27	1.974,01	0,00	0,00	0,00	1.974,01
44		01/03/2020	1.691,27	1.970,66	0,00	0,00	0,00	1.970,66
45		01/04/2020	1.691,27	1.967,12	0,00	0,00	0,00	1.967,12
46		01/05/2020	1.691,27	1.971,65	0,00	0,00	0,00	1.971,65
47		01/06/2020	1.691,27	1.976,59	0,00	0,00	0,00	1.976,59
48		01/07/2020	1.691,27	1.970,68	0,00	0,00	0,00	1.970,68
49		01/08/2020	1.691,27	1.962,05	0,00	0,00	0,00	1.962,05
50		01/09/2020	1.691,27	1.955,01	0,00	0,00	0,00	1.955,01
51		01/11/2020	1.691,27	1.921,05	0,00	0,00	0,00	1.921,05
52		01/12/2020	1.691,27	1.902,97	0,00	0,00	0,00	1.902,97
53		01/01/2021	1.691,27	1.875,59	0,00	0,00	0,00	1.875,59
54		01/02/2021	1.691,27	1.870,54	0,00	0,00	0,00	1.870,54
55		01/03/2021	1.691,27	1.855,32	0,00	0,00	0,00	1.855,32
56		01/04/2021	1.691,27	1.839,50	0,00	0,00	0,00	1.839,50
57		01/05/2021	1.691,27	1.832,54	0,00	0,00	0,00	1.832,54
58		01/06/2021	1.691,27	1.815,12	0,00	0,00	0,00	1.815,12
59		01/07/2021	1.691,27	1.804,29	0,00	0,00	0,00	1.804,29
60		01/08/2021	1.691,27	1.786,07	0,00	0,00	0,00	1.786,07
61		01/09/2021	1.691,27	1.770,49	0,00	0,00	0,00	1.770,49
62		01/10/2021	1.691,27	1.749,50	0,00	0,00	0,00	1.749,50
63		01/11/2021	1.691,27	1.729,44	0,00	0,00	0,00	1.729,44
64		01/12/2021	1.691,27	1.715,03	0,00	0,00	0,00	1.715,03
65		01/01/2022	1.691,27	1.702,60	0,00	0,00	0,00	1.702,60

66	01/02/2022	1.691,27	1.691,27	0,00	0,00	0,00	1.691,27
* 67	01/03/2022	1.691,27	1.691,27	0,00	0,00	0,00	1.691,27
* 68	01/04/2022	1.691,27	1.691,27	0,00	0,00	0,00	1.691,27
Sub-Total							R\$ 136.401,79
Honorários advocatícios (10,00%) (+)							R\$ 13.640,18
Sub-Total							R\$ 13.640,18
TOTAL GERAL							R\$ 150.041,97

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

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

NOME
MANOEL JARDIM MONTEIRO



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
5240565 CRA/RJ

CPF DATA NASCIMENTO
603.663.627-04 12/05/1960

FILIAÇÃO
ALTAMIRO MONTEIRO PEON
IDALINA JARDIM PEON

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
C

Nº REGISTRO VALIDADE 1ª HABILITAÇÃO
01481074630 22/12/2020 02/04/1980

OBSERVAÇÕES
A

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO
23/12/2015

Daniel Annenberg
Daniel Annenberg Diretor-Presidente do Detran SP

04871371941
SP699441919

ASSINATURA DO EMISSOR

DETRAN SP (SAO PAULO)



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

1215247083

PROIBIDO PLASTIFICAR

1215247083



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



NOME
CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA

DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSOR / UF
851037608CREARJ

CPF DATA NASCIMENTO
750.226.647-04 26/07/1962

FILIAÇÃO
JAYME DE ALMEIDA

HELENA MACEDO DE ALMEI
DA



PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
[Barra] [Barra] B

Nº REGISTRO VALIDADE 1ª HABILITAÇÃO
02528374789 24/10/2022 02/10/1980

VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL
1510602500

OBSERVAÇÕES
A

Claudia M.M. de Almeida

LOCAL ASSINATURA DO PORTADOR DATA EMISSÃO
BARUERI, SP 27/10/2017

Maryem Dornas de Mota Veira
ASSINATURA DO EMISSOR 81150380406
SP875428592

PROIBIDO PLASTIFICAR

1510602500



SÃO PAULO

SUBSTABELECIMENTO

Pelo presente instrumento, substabeleço **sem reserva** de iguais, aos advogados **EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 010.027.584-24, e na OAB/SP nº 275.372; **IAGO DO COUTO NERY**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF nº 061.376.116-20, e na OAB/SP nº 274.076; **CATHARINA FERREIRA CARVALHO**, brasileira, casada, inscrita no CPF nº 029.958.855-69, e na OAB/SP 404.970; **GABRIELA DOS SANTOS CASTILHO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF 419.257.518-30 e na OAB/SP nº 384.801; **PAOLA GIULIA TONIN LOPES**, brasileira, solteira, inscrita no CPF 437.832.038-05 e na OAB/SP nº 411.493; **ANA PAULA CAMPOS CHAD DE FARIA ALMEIDA**, brasileira, solteira, inscrita no CPF 381.638.868-03 e OAB/SP nº 389.833, **ANDREA BONIFÁCIO MARTINS**, brasileira, casada, inscrita no CPF nº 274.954.868-30 e na OAB/SP nº. 420.479, todos com endereço comercial na Avenida São Gabriel, 477, 4º andar, Conjunto 41, Ed. Seisa View, Itaim Bibi, CEP 01435-001, São Paulo/ SP, os poderes da Cláusula *ad judicium* que nos foram outorgados por **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A e Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda nos autos do processo n.º 1008560-49.2018.8.26.0529**.

O presente substabelecimento abrange os poderes outorgados a todos os advogados que integram ou integraram a Sociedade **PELEGRINI BARBOSA, SCUDELLARI & VIEIRA ADVOGADOS**, inscrita no CNPJ nº 07.192.217/0001-90 e na OAB/SP nº 8917, estabelecida na Av. Antônio Artioli, 570, Bloco E, sala 201 a 206 – Swiss Park Office, Campinas/SP – CEP: 13049-900.

O presente substabelecimento é efetuado, com garantia e reserva de honorários sucumbenciais, nos termos do EAOAB, no limite de atuação dos patronos e de PBSV ADVOGADOS, seguindo as seguintes premissas legais (EAOAB/CPC) e precedentes jurisprudenciais, preservando os seguintes critérios: (i) **sem incidência de honorários** quando houver execução, oriunda de título executivo judicial/extrajudicial, ajuizada contra a Outorgante, exceto eventual êxito em Embargos à Execução; (ii) **com honorários integrais**, sejam àqueles fixados em título executivo judicial ou extrajudicial, sejam os de sucumbência ou estipulados em eventual composição, quando houver demanda ajuizada pela Outorgante; (iii) **1/3 (um terço) dos honorários sucumbenciais**, quando já tiver sido proferida sentença nos processos onde forem fixados honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Outorgante, respeitadas as concessões de Justiça Gratuita, desde que expressamente acolhidas; (iv) **2/3 (dois terços) dos honorários sucumbenciais** quando já houver sido proferido acórdão, respeitadas a concessão de justiça gratuita, desde que expressamente acolhidas; e (v) **integralidade dos honorários sucumbenciais** em casos de execuções aforadas ou iniciadas pela Outorgante, bem como, Cumprimento de Sentença ou qualquer processo ou incidente de execução de bens em favor da Outorgante ou dos advogados que substabelecem os poderes, incluindo a Sociedade PELEGRINI BARBOSA, SCUDELLARI & VIEIRA ADVOGADOS. Caso ocorram as hipóteses acima, a PELEGRINI BARBOSA, SCUDELLARI & VIEIRA ADVOGADOS e seus advogados substabelecem os poderes que lhe foram outorgados, **reservando, desde já, o direito de perquirir e executar os devidos honorários sucumbenciais que lhe são devidos de forma autônoma.**

Campinas, em 19 de dezembro de 2019.

PELEGRINI BARBOSA, SCUDELLARI & VIEIRA ADVOGADOS
PEDRO SCUDELLARI FILHO
OAB/SP 194.574

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO SCUDELLARI FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/01/2020 às 12:10 sob o número SJFSP/2020004953269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008560-49.2018.8.26.0529 e código FR88E4G6.



CERTIDÃO SIMPLIFICADA

CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.

A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.

EMPRESA							
NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	INÍCIO DAS ATIVIDADES	PRAZO DE DURAÇÃO			
35219160251		31/05/2004	26/05/2004	PRAZO INDETERMINADO			
NOME COMERCIAL						TIPO JURÍDICO	
NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.						SOCIEDADE LIMITADA	
C.N.P.J.	ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO		
06.376.920/0001-95	AVENIDA COPACABANA			63			
BAIRRO	MUNICÍPIO		UF	CEP	MOEDA	VALOR CAPITAL	
CENTRO	SANTANA DE PARNAIBA		SP	06502-001	R\$	10.000,00	

OBJETO SOCIAL
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

SÓCIO E ADMINISTRADOR							
NOME							
IADVIGA ANNA NEKRASUS							
ENDEREÇO				NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA MONTE CASTELO				2			
BAIRRO	MUNICÍPIO			UF	CEP	RG	
CENTRO	SANTANA DE PARNAIBA			SP	06520-020	125896335	
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
174.355.328-51	SÓCIO E ADMINISTRADOR					6.000,00	

SÓCIO E ADMINISTRADOR							
NOME							
OMAR ALENCAR XAVIER							
ENDEREÇO				NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA MONTE CASTELO				1			
BAIRRO	MUNICÍPIO			UF	CEP	RG	
CENTRO	SANTANA DE PARNAIBA			SP	06520-020	2216652X	
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
066.711.958-20	SÓCIO E ADMINISTRADOR					4.000,00	

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO		
DATA	NÚMERO	
31/05/2004		
INCLUSÃO DE CNPJ 06.376.920/0001-95		

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35219160251
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 05/04/2022



documento
assinado
digitalmente

Certidão Simplificada. Documento certificado por GISELA SIMIEMA CESCHIN, Secretária Geral da Jucesp. 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 169423010, terça-feira, 5 de abril de 2022 às 20:43:52.





CERTIDÃO SIMPLIFICADA

CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.

A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.

EMPRESA							
NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	INÍCIO DAS ATIVIDADES	PRAZO DE DURAÇÃO			
35300192940		02/10/2002	31/08/2002	PRAZO INDETERMINADO			
NOME COMERCIAL						TIPO JURÍDICO	
LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.						SOCIEDADE POR AÇÕES	
C.N.P.J.	ENDEREÇO			NÚMERO	COMPLEMENTO		
05.262.743/0001-53	RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO			633	10 AND,SL 102		
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	MOEDA	VALOR CAPITAL		
VILA NOVA CONCEICAO	SAO PAULO	SP	04544-051	R\$	597.684.886,58		

OBJETO SOCIAL
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OBRAS DE URBANIZAÇÃO - RUAS, PRAÇAS E CALÇADAS OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024							
NOME							
HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE							
ENDEREÇO				NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO				633	10 AND/S.102		
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG			
VILA OLIMPIA	SAO PAULO	SP	04544-051	4538142			
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
028.067.741-36	DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024						

DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024							
NOME							
RICARDO KOZAK NOBREGA							
ENDEREÇO				NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO				633	10 AND/S.102		
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG			
VILA OLIMPIA	SAO PAULO	SP	04544-051	2085886			
CPF	CARGO					QUANTIDADE COTAS	
720.822.831-00	DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024						

DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024							
NOME							
ROGERIO RINALDI RIQUELME							
ENDEREÇO				NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO				633	10 AND/S.102		

BAIRRO VILA OLIMPIA	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP	CEP 04544-051	RG 24832004X	fls. 15
CPF 228.319.318-43	CARGO DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 06/10/2024			QUANTIDADE COTAS	

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO

DATA	NÚMERO	
20/10/2021	507.653/21-0	
<p>ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 06/10/2021. DESTITUIÇÃO DE DIRETOR; ALTERAÇÃO DE COMPOSIÇÃO DA DIRETORIA; E REELEIÇÃO DA DIRETORIA.</p> <p>ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAUSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: ALTERAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DA DIRETORIA E DA FORMA DE REPRESENTAÇÃO DA COMPANHIA, COM A CONSEQUENTE MODIFICAÇÃO DOS ARTIGOS 11 E 12 DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA.</p> <p>ELEIÇÃO/REELEIÇÃO/ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCIERE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 028.067.741-36, RG/RNE: 4538142 - GO, RESIDENTE À RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO, 633, 10 AND/S.102, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04544-051, COMO DIRETOR.</p> <p>DESTITUIÇÃO/RENÚNCIA DE EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 956.646.021-04, RG/RNE: 340197 - TO, RESIDENTE À RUA HELENA, 151, AP 224, BL 1, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-050, COMO DIRETOR.</p> <p>ELEIÇÃO/REELEIÇÃO/ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE ROGERIO RINALDI RIQUELME, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 228.319.318-43, RG/RNE: 24.832.004-X - SP, RESIDENTE À RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO, 633, 10 AND/S.102, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04544-051, COMO DIRETOR.</p> <p>ELEIÇÃO/REELEIÇÃO/ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE RICARDO KOZAK NOBREGA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 720.822.831-00, RG/RNE: 208.588-6 - DF, RESIDENTE À RUA MINISTRO JESUINO CARDOSO, 633, 10 AND/S.102, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04544-051, COMO DIRETOR.</p>		

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300192940
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 05/04/2022



Certidão Simplificada. Documento certificado por GISELA SIMIEMA CESCHIN, Secretária Geral da Jucesp. 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 169423022, terça-feira, 5 de abril de 2022 às 20:44:35.



Digital

29/11/2018
LOTE: 52983

fls. 38

DESTINATÁRIO

Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda
Mascarenhas de Moraes, 5800, -, Aldeia da Serra
Santana de Parnaíba, SP
06500-000

AR966153681JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h
2ª ___/___/___ :___ h
3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Guilherme Bertolucci

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

10/11/2018
10342111

[Handwritten signature]
X914204

DESTINATÁRIO

Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda
Mascarenhas de Moraes, 5800, -, Aldeia da Serra
Santana de Parnaíba, SP
06500-000

AR966153681JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h
2ª ___/___/___ :___ h
3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Guilherme Bertolucci

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

10/11/2018
10342110

X914204



Digital

29/11/2018
LOTE: 52983

fls. 48

DESTINATÁRIO

Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa

Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco C 8a Andar, Itaim Bibi

São Paulo, SP

04534-002

AR966153678JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Paloma Rodrigues

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTÃO

80173210

DATA DE ENTREGA

03/12/18

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

539776105

Este documento é propriedade original da SESP/SP. Não é permitida a reprodução ou a utilização em qualquer meio eletrônico ou impresso sem a autorização expressa da SESP/SP. Para conferir o original, acesse o site https://espedidos.observatorio.sp.gov.br/ ou procure pelo número de expediente 52983. Para mais informações, consulte o site https://www.sp.gov.br/ ou o telefone 0800-011-9999.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000035765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008560-49.2018.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são apelantes CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GILBERTO DOS SANTOS (Presidente sem voto), GIL COELHO E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 26 de janeiro de 2022.

WALTER FONSECA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 33.315

APELAÇÃO N° 1008560-49.2018.8.26.0529

COMARCA: SANTANA DO PARNAÍBA – 1ª V.J.

**APELANTES: CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
LTDA. e OUTRA.**

APELADOS: CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e OUTRO

MM. JUIZ DE 1º GRAU: Paulo Furtado de Oliveira Filho

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO – PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DAS EMPRESAS RÉS EM RELAÇÃO À DATA EM QUE DEVERIA TER SIDO CONCLUÍDA A CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO – COMPETÊNCIA RECURSAL - As ações e execuções que tenham por objeto o contrato de compra e venda e compromisso de compra e venda de coisa imóvel, bem como as relacionadas às ações de loteamentos e a localização de lotes estão compreendidas na competência da Primeira Subseção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª a 10ª Câmaras – Resolução nº 623/2013, art. 5º, inciso I, alínea “21” e “25” – Remessa dos autos a uma das Câmaras competentes - Recurso não conhecido.

Vistos...

Ação de indenização por lucros cessantes e danos materiais, julgada procedente, para condenar as rés ao pagamento de 0,5% do valor atualizado do lote adquirido, no período compreendido entre julho de 2016 até expedição TVO final e definitivo pela municipalidade, acrescidos de correção monetária e juros de mora, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, em razão da sucumbência (fls. 249/251 e 259).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformadas, as empresas rés interpõem recurso de apelação, em que defendem que o prazo de entrega dos lotes era de quatro anos a contar do registro de aprovação do loteamento na matrícula, com amparo na Lei nº 6.766/79, de modo que este se expiraria em setembro de 2017. Explica que já foram obtidos dois TVOs parciais e que o definitivo depende apenas de ato da municipalidade. Aponta a ausência de provas dos lucros cessantes cobrados na ação. Persegue, subsidiariamente, a redução do percentual fixado para indenizar os autores e a delimitação do período indenizatório a partir de setembro de 2017 (fls. 272/286).

Tempestivo, preparado e respondido, o recurso está pronto para ser julgado.

Os autores requereram prioridade no trâmite recursal, em razão de idade, o que fica deferido nessa sede (fls. 336).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores ajuizaram a presente demanda intencionando ser indenizados pelo atraso na entrega do loteamento adquirido das rés apeladas, que, por sua vez, negam a existência de atraso, antes de qualquer outra alegação.

Com a unificação dos pretórios paulistas, a matéria concernente às "*ações relativas a compra e venda*,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel” e “ações relativas a loteamentos e a localização de lotes”, ficou reservada à Primeira Subseção de Direito Privado, compreendida nas Câmaras enumeradas entre a 1ª e 10ª, consoante os incisos I.21 e I.25 da Resolução nº 623/2013, do Órgão Especial do Tribunal de Justiça.

A respeito do tema, esse E. Tribunal de Justiça assim já decidiu:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - Agravo de instrumento interposto nos autos de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c.c. devolução de quantias pagas Distribuição do recurso ao Exmo. Desembargador Relator da 17ª Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu e determinou a remessa para uma das Câmaras integrantes da Subseção de Direito Privado I - Conflito suscitado pela 5ª Câmara de Direito Privado Competência dos órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça que é determinada em razão da matéria Litígio que visa a rescisão de instrumento particular de compra e venda de imóvel e a devolução de quantias pagas - Competência da Subseção I de Direito Privado - Art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 - Conflito julgado procedente e declarada a competência da 5ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado, a Suscitante. (Conflito de competência cível 0047500-04.2019.8.26.0000 – Relator Des. Correia Lima – Grupo Especial da Seção do Direito Privado – J. 09/02/2020)

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA Ação de rescisão de contrato c.c restituição de valores de bem imóvel. Conflito negativo de competência suscitado pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial em face da 8ª Câmara de Direito Privado. Discussão que envolve apenas a rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a restituição de quantias pagas, matéria afeta à competência das Câmaras de Direito Privado. Inteligência do art. 5º, §3º, I.25, da Resolução 623/2013 (atualizada pela Resolução nº 813/2019). Precedentes. Reconhecimento da competência da 8ª Câmara de Direito Privado. Conflito procedente" (Conflito de competência cível 0045651- 94.2019.8.26.0000 – Relator Des. Costa Netto – Grupo Especial da Seção do Direito Privado – j. 31/01/2020.

"COMPETÊNCIA RECURSAL AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM GARANTIA FIDUCIÁRIA AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO SOBRE VALIDADE OU EXISTÊNCIA DA GARANTIA – MATÉRIA AFETA À PRIMEIRA SUBSEÇÃO DO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - ARTIGO 5º, I, ITEM I-25 DA RESOLUÇÃO 623/13 DO ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONFLITO DIRIMIDO PARA RECONHECER A COMPETÊNCIA DA CÂMARA SUSCITADA" (Conflito de competência 0051460-65.2019.8.26.0000 – Relator Des. Andrade Neto – Grupo Especial da Seção do Direito Privado - J 22/01/2020)

Desse modo, **não se conhece do recurso, com determinação de remessa dos autos a uma das Câmaras de Direito Privado compreendidas entre as 1ª e 10ª Câmaras.**

WALTER FONSECA
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000224081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008560-49.2018.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são apelantes CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SILVÉRIO DA SILVA (Presidente), THEODURETO CAMARGO E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 29 de março de 2022.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 28543

APELAÇÃO Nº: 1008560-49.2018.8.26.0529

COMARCA: FORO DE SANTANA DO PARNAÍBA

APTES: CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTYO IMOBILIÁRIO E OUTRO

APDOS: CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTRO

SLB

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES - SENTENÇA PROCEDENTE, QUE FIXOU INDENIZAÇÃO EM 0,5% SOBRE O VALOR DO LOTE - INCONFORMISMO DAS RÉS – CRONOGRAMA DE OBRAS QUE PREVIA ENTREGA EM 24 MESES A PARTIR DO INÍCIO DAS OBRAS, EM NOVEMBRO DE 2013 – PREÇO QUITADO EM 2017, SEM NOTÍCIA DE CONCLUSÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO -- IMÓVEL QUE DEVERIA TER SIDO ENTREGUE EM JUNHO DE 2016 - - TERMOS DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS PARCIAIS, EMITIDOS EM 2017 E 2018 QUE NÃO COMPROVAM A CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA NO LOTEAMENTO – ATRASO CONFIGURADO POR CULPA DAS RÉS - IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DA COISA - LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA 162 DO TJ. SENTENÇA FIXOU O VALOR EM 0,5 % DO VALOR DO CONTRATO - CRITÉRIO RAZOÁVEL E PROPORCIONAL – O FATO DE SE TRATAR DE LOTE DE TERRENO NÃO JUSTIFICA A REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO – SENTENÇA MANTIDA – NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 249/251, integrada por embargos de declaração a fls. 259, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para condenar as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês do valor do lote,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no período de julho de 2016 até a entrega da infraestrutura do empreendimento, com expedição do Termo de Vistoria de Obras definitivo, decorrente do atraso na entrega do lote.

Apelam as rés, a fls. 272/286, sustentando a inexistência de atraso na entrega do empreendimento, porque a expectativa era entrega no prazo de 24 meses a partir de novembro de 2013, mas os autores sempre tiveram ciência do prazo de quatro anos previsto na Lei nº 6766/1979, fato que poderia ensejar a prorrogação dos prazos pela prefeitura local. Reforçam que há expressa informação nesse sentido no instrumento contratual.

Dizem que a aprovação do loteamento registrada na matrícula prevê a conclusão da obra em quatro anos e, portanto, a obra deveria ser entregue em setembro de 2017, data em que a prefeitura emitiu Termo de Verificação de Obras parcial, com emissão de novo TVO parcial em 04/10/2018.

Referem que a prefeitura constatou, após a segunda emissão do TVO parcial, a existência de apenas duas pendências em meio ao empreendimento. Discorrem sobre as pendências encontradas e afirmam que atualmente a estrutura básica do empreendimento já estaria concluída e pronta para ser entregue aos compradores.

Acrescentam que a emissão de TVO parcial se deram por fatos alheios à sua vontade e pedem o afastamento da condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

Referem não existir prova de prejuízos que pudessem sustentar a condenação. Subsidiariamente, entende que o valor da indenização deveria ser menor, por se tratar de lote de terreno e pede que seja considerado o termo inicial para arbitramento da indenização em setembro de 2017.

Contrarrazões apresentadas a fls. 292/296.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os autos foram distribuídos inicialmente à 11ª Câmara de Direito Privado, que declinou da competência.

É o relatório.

Os autores ajuizaram ação pretendendo a condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, diante do atraso na entrega de lote.

Os autores adquiriram o lote 28 da quadra 12 do Loteamento Serra do Sol, cujo contrato foi registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri (fls. 147/193).

O preço foi quitado em 20/03/2017, conforme recibo a fls. 24.

O imóvel deveria ter sido entregue em 24 meses a partir de novembro de 2013, conforme cronograma de obras a fls. 25. Considerando o prazo de tolerância de 180 dias, o imóvel deveria ter sido entregue até julho de 2016.

O princípio da autonomia de vontade não ostenta mais o caráter absoluto, além de outros que restaram introduzidos com a reforma constitucional e, depois, com o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil. Exige a nova ordem positiva que as partes atuem com boa-fé objetiva, o equilíbrio contratual e, principalmente a ausência de onerosidade excessiva.

Nos termos do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, considera-se abusivas as cláusulas que "estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade".

No caso dos autos, a Nota 2 do Cronograma de Obras, dispõe que: "O empreendedor estima o prazo supracitado de 24 meses, o qual poderá variar em ocorrendo caso fortuito ou motivo de força maior".

Em seguida, a Nota 3 dispõe que: "O limite de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cumprimento das etapas supracitadas é o constante em contrato, o qual está de acordo com as normas vigentes (Lei 6.766/1979) de Parcelamento de Solos e em conformidade com o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal.”

A item que prevê o prazo de 24 meses a partir de novembro de 2013 é claro. Por outro lado, a menção ao prazo para cumprimento das etapas nos termos da Lei 6.766/1979 é genérica e não indica com clareza qual seria o prazo de prorrogação. Dessa forma, a cláusula é visivelmente abusiva, eis que permite a obtenção de vantagem excessivamente onerosa, sendo de rigor sua nulidade de pleno direito.

Por outro lado, inaplicável os artigos 9º e 18 da Lei nº 6.766/76 que dispõe especificamente sobre as obrigações do loteador e não podem ser opostas, genericamente ao comprador. Mesmo porque, o artigo 9º dispõe sobre os documentos que deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal, com a observação de que tal cronograma deve ter duração máxima de quatro anos.

O contrato deveria indicar prazo certo e determinado, em obediência ao princípio do dever de informação, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, deve ser considerado o prazo constante no documento de fls. 25, que previa o prazo de 24 meses a partir de novembro de 2013.

Assim, o lote deveria ter sido entregue em dezembro de 2015. Considerando-se o prazo de prorrogação de 180 dias, o lote deveria ser entregue em julho de 2016.

É certo que foi emitido Termo de Vistoria de Obras parcial em 19/12/2017. Contudo, o documento listou pendências, com prazo de seis meses para conclusão, ressaltando que o Alvará final de construção somente seria concedido após a emissão do TVO final (fls.133/134).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em 04/10/2018 foi emitido segundo Termo de Vistoria Parcial, apontando ainda diversas pendências a serem sanadas pelas rés (fls. 135).

A obra somente pode ser considerada concluída após a emissão de Termo de Vistoria final, e até a presente data não se sabe se as obras foram finalizadas. Portanto, não se pode considerar a data da emissão de TVO parcial, em setembro de 2017, como termo inicial para a fixação de indenização por lucros cessantes, porque as obras de infraestrutura não estavam concluídas.

O atraso na entrega do imóvel é incontroverso.

Configurado o inadimplemento das rés, cabível a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

Dispõe o artigo 475 do CC, "A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos."

Os lucros cessantes correspondem, ainda que o imóvel não viesse a ser dado em locação, ao aluguel que o comprador auferiria da coisa, durante o período do inadimplemento da vendedora. Porque, de outra forma, o dinheiro referente ao preço estaria disponível para ele e também renderia frutos civis. Isso porque o autor foi privado do bem durante o atraso na entrega.

É de rigor a condenação da ré no pagamento de aluguéis ou lucros cessantes, pelo atraso na entrega do lote, o que impossibilitou que o autor iniciasse a construção de sua moradia.

Neste sentido, a Súmula editada por este Tribunal:

"Súmula 162: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

Portanto, desnecessária a prova do prejuízo suportado pelos autores, que é presumido, nos termos da Súmula mencionada.

Assim, conforme adotado por esta Câmara, correto o percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de atraso, acrescido de correção dos respectivos meses e juros de mora da citação. O percentual não merece redução, porque independentemente de se tratar de lote de terreno, o atraso na entrega acarretou prejuízos aos autores, que não puderam dispor do bem adquirido, ressaltando que o preço foi quitado em 2017 e até a presente data não se tem notícia da entrega do bem.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Em razão da interposição de recurso, majoro os honorários de advogado de 10% para 15% sobre o valor da condenação.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator



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: **1008560-49.2018.8.26.0529**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Requerido: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**

Trata-se de ação ajuizada por CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM MONTEIRO em face de NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

A autora firmou compromisso de compra e venda com as rés para aquisição de um lote, com previsão de entrega para novembro de 2015. Ocorre que até o ajuizamento desta demanda as rés não haviam concluído as obras de infraestrutura, nem tampouco a expedição de termo de vistoria e entrega de obras perante a Municipalidade. Pretende a autora com esta ação a condenação das rés em lucros cessantes no percentual de 0.5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso a contar de julho de 2016.

Citadas, as rés contestaram o pedido e pugnaram pela sua improcedência. Arguiram a inexistência de atraso na entrega do empreendimento, haja vista que a previsão é de 4 anos a contar do registro do loteamento. Considerando que o registro deu-se em setembro de 2013, o prazo escoará em setembro de 2017, razão pela qual entendem descabidos os pedidos formulados na inicial. Salientaram que a Municipalidade já emitiu termo de vistoria parcial das obras, restando apenas duas pendências, que decorrem de força maior e impediram a entrega definitiva do empreendimento. Aduziram que inexiste nos autos qualquer comprovação de que os autores deixaram de receber valores por conta da suposta mora. Aduziram que o percentual indicado pelo autor a título de lucros cessantes é excessivo, de modo que no eventual acolhimento do pedido o máximo deve ser de 0,3% do valor do contrato.

Houve réplica. Instadas as partes à especificação de provas, pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque não há necessidade de produção de outras provas.

É incontroverso nos autos que ocorreu a celebração no contrato para aquisição do



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

lote 26, da quadra 12, do loteamento Serra do Sol (ALTAVIS ALDEIA), situado no Município de Santana de Parnaíba.

Afirmam as rés que o prazo para entrega do empreendimento, com a execução total das obras de infraestrutura, deveria ocorrer em 04 anos a contar do registro de aprovação do loteamento na matrícula, com amparo na Lei nº 6.766/79. Insistem na inexistência de atraso, uma vez que o registro deu-se em setembro de 2013 e o prazo escoaria em setembro de 2017.

Pela análise dos autos, contudo, verifica-se que o prazo para a realização das obras de infraestrutura estava previsto para dezembro de 2015, conforme cronograma estimado das obras (fls. 25). Esta previsão contratual específica, que foi determinante para o adquirente assumir sua obrigação, afasta a previsão geral de 4 anos prevista na Lei 6.766/79, como prazo máximo para a conclusão de obras de infraestrutura.

Ressalte-se que o risco da atividade é do empreendedor, que, ao prometer a conclusão e entrega da obra em certa data, deve honrar o prometido. Não prospera a tese das rés de que não houve a expedição do termo de vistoria de obra por força maior.

Não ocorreu evento imprevisível que tornasse impossível, por motivos alheios à vontade das rés, a entrega das obras de infraestrutura objeto do contrato. O término das obras ainda não se verificou. A Municipalidade apenas expediu termo parcial de conclusão de obras. Com isso, os adquirentes do lote não estão em condições de desfrutar do imóvel.

Desse modo, é indiscutível a responsabilidade das rés pelo atraso, o que determina a obrigação de indenizar os adquirentes. Devem ser ressarcidos os lucros cessantes em decorrência da não fruição do imóvel pelo período em que incorreram as rés em mora, sendo irrelevante tratar-se de lote ou imóvel pronto.

No caso, os adquirentes poderiam ter iniciado sua obra no terreno caso tivesse sido entregue o lote regularizado na data pactuada, o que não pode realizar em razão da mora das rés. A respeito, a Súmula 162 do TJSP: "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."

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem fixado como parâmetro para cálculo dos lucros cessantes o importe de 0,5% ao mês de atraso sobre o valor atualizado do contrato, o que se mostra seguro e objetivo, como forma de facilitar a apuração do valor devido

Assim, os lucros cessantes são devidos nos termos do pedido, ou seja, a partir de julho de 2016 até a data da entrega da infraestrutura do empreendimento, no percentual de 0,5% sobre o valor do lote apontado no instrumento contratual, que era de R\$ 254.364,60.



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

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar as réas a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote apontado no instrumento contratual, no período de julho de 2016 até a entrega da infraestrutura do empreendimento, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos e com juros legais de 1% ao mês a partir da citação, na forma do artigo 406 do Novo Código Civil c/c artigo 161, § 1º do Código Tributário Nacional.

Em razão da sucumbência, condeno as réas ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

Santana de Parnaiba, 21 de abril de 2019.

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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA CIVEL
DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO, já qualificado nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de **CIPASA DESENVOLVIMENTOS UBANO S/A E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, por seu advogado infra-assinado, comparece, com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, para informar nos termos do art. 495 § 3º do NCPD a realização da HIPOTECA JUDICIAL, nos termos do art. 495 do novo Código de Processo Civil § 3º, para sobre o imóvel de propriedade da demandada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, constituído pelo **lote 16 da quadra 15** do loteamento “Residencial e Comercial Serra do Sol, situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, circunscrição imobiliária de Barueri/SP, inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na **matrícula nº 172.152**, seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-732 .



SFL
Advocacia

Respeitosamente, pede deferimento.
SANTANA DE PARNAIBA, 22 DE ABRIL DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188218



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA ^{fls. 37}

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

DOCUMENTO PROTOCOLADO E
MICROFILMADO: **537344**
ROLO: **8402**
DATA: **12/04/2022**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/04/2022 às 09:46, sob o número WSPB22700286774. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 103318DF.

SFL
Advocacia

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

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP

TÍTULO REGISTRADO

Protocolo Nº

537.344

Ao

1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP
REQUERIMENTO DE HIPOTECA JUDICIÁRIA

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA, brasileira, engenheira, portadora do cédula de identidade CREA/RJ 851037608 e CPF 750.226.647-04 e-mail.: (claudiammalmeida@uol.com.br) e **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade profissional CREA/RJ 5240565 e CPF 603.663.627-04 ambos casados no regime da comunhão parcial de bens após a vigência da lei 6515/77 perante a 14 Circunscrição do registro civil das pessoas naturais e tabelionato da Freguesia do ó Madureira Rio de Janeiro – RJ sob o número de ordem 11960 livro B40-Aux fls. ,260 e-mail (claudiammalmeida@uol.com.br) por seu advogado in fine assinado, nos autos do processo de nº 1008560-49.2018.8.26.0529 e cumprimento provisório em face de em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, na Rua Suzana Dias, 391 Céntró – São Paulo – SP CEP 00501-060 , inscrita no CNPJ sob no 08.405.960/0001-43 NIRE 35221017916 e **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A (ATUAL DENOMINAÇÃO LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A.**, com sede no Município e Comarca de São Paulo /SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 10 andar, sala 102 – Vila Nova Conceição – SP CEP 04544-051 , inscrita no CNPJ sob número 05.262.743/0001-53 NIRE 35300192940, tendo em vista a sentença que julgou procedente o pedido inicial e condenou as rés ao pagamento de **R\$ R\$ 150.041,97 (Cento e Cinquenta Mil e Quarenta e Um Reais e Noventa e Sete Centavos)**, com fulcro no art. 495 do novo Código de Processo Civil, vem, respeitosamente, em atendimento a nota de devolução para fins de requerer que recaia a “**hipoteca judiciária**” sobre o imóvel de propriedade da demandada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, constituído por um lote de terreno número 16 da quadra 15 do loteamento denominado “**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DOS SOL**” situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba/SP, circunscrição imobiliária de Barueri/SP, inscrevendo-a junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, na matrícula nº 172.152, seguindo a forma do art. 167, I, número 2, da Lei n. 6.015, de 31-12-73

BARUERI, 06 DE ABRIL DE 2022

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218



TÍTULO REGISTRADO

OFICIAL REGISTRO DE DOCUMENTOS E CIVIL
Carlos Frederico Coelho
Avenida Araquáia, 190.

CARTÓRIO Rodrigues Cruz TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Antonio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião
 CEP: 06591-130 - Rua Pedro Protopio, 118 - Ed. Lázara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba/SP
 Tel: (11) 4622-7700 - www.cartoriorodriguescruz.com.br - cartorio@cartoriorodriguescruz.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: SANDRO FERREIRA LIMA.
 Dou fe. Santana de Parnaíba/SP, 17/04/2022. Em Test. da verdade.
 CLAUDIO FERREIRA ARAUJO - ESCRIVENTE.
 Matrícula: 912689 Feito por: CLAUDIO ARAUJO Total R\$ 7,43
 Selos: AA 928007



OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Documento protocolado e microfilmado sob o n.º 537344, Rolo 008402, com os atos e emolumentos no valor TOTAL de R\$ 1664,81, especificados no talonário anexo ao título. TÍTULO REGISTRADO NESTA DATA.

Barueri, 12 de abril de 2022

Responsável

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

fls. 40



537344

Protocolo: 537344

MOVEIS TITULOS
DE PESSOA JURIDICA
Nogueira
Alphaville

Oficial - Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

REQUERIMENTO

CERTIFICADO que o presente título foi prenotado em **24/03/2022**, sob o número **537344**, registrado e microfilmado na data abaixo, tendo sido praticado(s) o(s) seguinte(s) ato(s) :-

R. 0003 - MAT. 0172152 - HIPOTECA JUDICIAL R\$ 150.041,97 (1205763210000R3M172152221)

* * * * *

Barueri, 12 de abril 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"/> Carolina Baltor Valério - Escrevente |
| <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.....	66,65
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.598,16
SALDO A RESTITUIR.....	0,00



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

1205763910537344PRENOT222

Apresentante: **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**

Emolumentos do Estado e Contribuição de aposentadoria recolhidos pela guia n.º 70/2022

DECLARO QUE RETIREI O TÍTULO A QUE SE REFERE O PROTOCOLO Nº 537344 E A PRIMEIRA VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE ACORDO COM OS VALORES COBRADOS, BEM COMO RECEBI A DEVOLUÇÃO DA QUANTIA DE R\$ 0,00.

Nome _____

End. _____

Tel. _____ RG _____ CPF _____ Data _____

Ass.: _____ () DINHEIRO () CHEQUE - Nº _____ BANCO _____



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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
172.152

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de dezembro de 2.013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 15 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 145,00m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,01m, confrontando com o lote nº 17; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 15; fundos mede 17,68m em curva com raio de 175,00m em dois segmentos: 14,00m confrontando com o lote nº 05 e 3,68m confrontando com parte do lote nº 06; encerrando a área total de 475,19m².

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.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

O Oficial,

Oficial

Av.01/172.152, 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,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

O Oficial,

Oficial

Av.02/172.152, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.152

FICHA
001

VERSO

OFICIAL REGISTRO D
DOCUMENTOS E CIV
CARLOS FREDERICO C
ALMEIDA ARAUJO

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,

Paulista - São Paulo - SP
Escritório de Autorizado

O Oficial,

Boi. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Protocolo microfilme nº 363.992

Oficial

Rolo 6.364

R.03/172.152, em 12 de abril de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de abril de 2022, acompanhado da Sentença Judicial datada de 21 de abril de 2019, proferida pelo D. Juízo de Direito da Vara Única do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo digital nº 1008560-49.2018.8.26.0529), figurando como requerentes, **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**, brasileira, engenheira, filha de Jayme de Almeida e Helena Macedo de Almeida, CPF/MF nº 750.226.647-04, e seu marido **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, engenheiro, filho de Altamiro Monteiro Peon e Idalina Jardim Peon, CPF/MF nº 603.663.627-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Procion, nº 666, Aldeia da Serra – Mora das Estrelas, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, e, como requeridas, as empresas: 1) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Rua Suzana Dias, nº 391, Bairro Centro, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, 2) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 10º andar, sala 102, Vila Nova Conceição, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, e registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 21 de abril de 2019, foi autorizado o presente registro da HIPOTECA JUDICIAL sobre o imóvel matriculado, de propriedade da executada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, onde as rés foram condenadas a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote apontado no instrumento contratual, no período de julho de 2016 até a entrega da

(Continua na ficha 002)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



IMÓVEIS TÍTULOS DE PESSOA JURÍDICA
Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
30 - Alameda Araguaia - Barueri - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.152

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 12 de abril de 2022.

infraestrutura do empreendimento, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos e com juros legais de 1% ao mês a partir da citação, na forma do artigo 406 do Novo Código Civil c/c artigo 161, § 1º do Código Tributário Nacional, cuja garantia é para o valor de R\$150.041,97, conforme planilha constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 537.344

Rolo 8.402

Selo Digital nº 1205763210000R3M172152221

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0537344 (Registro de Imóveis)

Certidão que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0172152), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 12 de abril de 2022.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Cantella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto | <input type="checkbox"/> Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada |
| <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 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

1205763C3172152C16043322U

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

Certidão expedida às 16:04:38 horas do dia 12/04/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 069/2022

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 537344



17215212042022

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

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

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

Este documento foi registrado em 12/04/2022 às 16:04:38 horas do dia 12/04/2022, sob o número WSPB22700286774. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 103318DF.



FSC MISTO Papel FSC C108334

República Federativa do Brasil



Estado do Rio de Janeiro

José Mauro S. Dias,

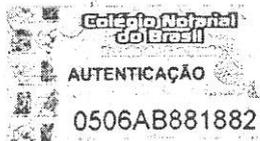
Registrador e Notário da 14ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato
Freguesia de Madureira - 7ª Zona
Matriz - Rua Dagmar da Fonseca, 118 - Madureira
Sucursal - Rua Doze de Fevereiro, 427 - Loja A - Barão

CERTIDÃO DE CASAMENTO

Certifico que à fl. 260 do livro nº B40-AUX do registro de casamentos, sob o número de ordem 11960, consta o de **MANOEL JARDIM MONTEIRO** e **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**. A noiva continuou usando o nome de solteira. Receberam-se em matrimônio, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, perante Don Bernardo Schuh e as testemunhas Carlos Alberto Jardim Monteiro e Celia Regina de Oliveira Valladares. Ele, solteiro, Analista de Sistemas, natural do Rio de Janeiro - RJ, nascido aos 12 dias do mês de Maio do ano de 1960, residente nesta Cidade - Rio de Janeiro - RJ, de nacionalidade Brasileira, filho de Altamiro Monteiro Peon e Idalina Jardim Peon. Ela, solteira, Engenheira, natural do Rio de Janeiro - RJ, nascida aos 26 dias do mês de Julho do ano de 1962, residente nesta Cidade - Rio de Janeiro - RJ, de nacionalidade Brasileira, filha de Jayme de Almeida e Helena Macedo de Almeida. Foram apresentados os documentos exigidos pelo artigo 180 do Código Civil Brasileiro, incisos n.ºs I, II e IV. O casamento foi realizado aos 08 dias do mês de Novembro do ano de 1986 às 12:00 horas, no(a) Mosteiro de São Bento, nesta Cidade. A inscrição foi realizada no dia 05 de Dezembro de 1986.

Observações: *-*-*-*-*

14ª QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
JOSÉ MAURO SILVA DIAS
Oficial Tabelião
FABIO LOPES DIAS
Substituto
Rua Dagmar da Fonseca 118
Madureira



30 CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAI
11 Junho 1987 - 1998
av. JOSÉ CARLOS DOS SANTOS NICOLAU
AUTENTICAÇÃO
28 FEB 2008
VALOR DEBENDIDO R\$ 2,35
SERVENTIA : 1,02
30% TJ + FUNDOS : 1,33
TOTAL : 2,35

Eu João do N. Rodrigues escrevente,
a extraí. O referido é verdade e dou fé.
Rio de Janeiro, 06 de Agosto de 2008

Emolumentos: Tab 1,40 + Tab 3,11b (5x) + Tab 1,9 + Tab 1,10 + Tab 3,11 + 20% TJ + 5% FUNDERJ + 5% FUNPERJ
R\$ 36,28

Cartório da 14ª C.N.C.P.N.-Tabelionato, Rua Dagmar da Fonseca, 118, Madureira - RJ. Oficial e Tabelião: José Mauro Silva Dias. Reconhecido por assinatura e firma de: JOÃO DO NASCIMENTO RODRIGUES
Cod: 014288888888
Rio de Janeiro, 06 de Agosto de 2008. Conf. por: [assinatura]
Em testemunha da verdade. Serventia : 1,02
30% TJ+FUNDOS : 1,33
Total : 2,35

João do N. Rodrigues
Esc. Substituto
14ª RCPN
Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
SELO DE FISCALIZAÇÃO
CERTIDÃO
BFI
UNZ39100
17058089

SFL
Advocacia

PROCURAÇÃO " AD JUDICIA "

Através do presente instrumento particular de mandato, **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**, brasileira, casada, engenheira, portadora do CREA/RJ 851037608 e CPF/MF 750.226.647-04 e seu esposo **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, casado, portador do CRA/RJ 5240565 e CPF/MF 603.663.627-04, residentes e domiciliados na Alameda Prócion, 666- Morada das Estrelas Barueri - SP 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 – Barueri – SP e Alameda Prócion, 935 - Morada das Estrelas – Barueri - SP outorgando-lhe(s) amplos poderes, inerentes a 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 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 ingresso de ação de lucros cessantes em face de CIPASA S/A e NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS perante a Comarca de Santana de Parnaíba

SP

BARUERI, 19 DE NOVEMBRO DE 2018

Claudia M. M. de Almeida

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA

Manoel Jardim Monteiro

MANOEL JARDIM MONTEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/11/2022 às 18:01, sob o número 1008560320182280929. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008560-49.2018.8.26.0529 e código 7CF7E9E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRO FERREIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/04/2022 às 09:46, sob o número WSPB22700286774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 103318DF.



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 nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

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

Vistos.

1) Trata-se de cumprimento provisório da sentença, nos termos do art. 520 do CPC.

Fica o executado intimado, na pessoa de seu advogado, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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.

2) Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

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

**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**

Indisponibilidade de Bens; 8977 – Pedido de Desbloqueio Penhora On-line/Bacenuj; 38031 – Nomeação de Bens à Penhora; 38046 – pedido de Penhora On-line; 38050 – pedido de Substituição de Bens Penhorados ", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.

Santana de Parnaíba, 25 de abril 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 0315/2022, 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) Trata-se de cumprimento provisório da sentença, nos termos do art. 520 do CPC. Fica o executado intimado, na pessoa de seu advogado, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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 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. 2) Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 27 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0315/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/04/2022. Considera-se a data de publicação em 29/04/2022, 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) Trata-se de cumprimento provisório da sentença, nos termos do art. 520 do CPC. Fica o executado intimado, na pessoa de seu advogado, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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. 2) Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de abril de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA PRIMEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO

0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO ambos 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 pelos motivos que passa a expor e ao final requerer :

Inobstante o prazo para pagamento espontâneo da dívida é certo 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 com garantia real (fls, 35/36 e fls, 37/45) na forma eletrônica, nos termos do inciso VII do art. 524 e art. 844, do Código de Processo Civil sob as **matricula 172.152**
- 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.

**PEDE DEFERIMENTO
COMO MEDIDA DE JUSTIÇA!!!!!!**

**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
ESTADO DE SÃO PAULO**

Cumprimento Provisório de Sentença 0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTRO, 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, requerer o que segue:



SFL
Advocacia

A Juntada do protocolo em anexo que comprova a cientificação da Fazenda Pública Municipal de Santana de Parnaíba 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 imóvel penhorado.

Informa que não há outros credores hipotecários e demais pessoas previstas no artigo 799 do CPC a serem intimados.

Requer seja determinado a penhora do imóvel hipotecado descrito na matrícula 172152 e para tanto apresenta o e-mail do patrono e do exequente para o envio do boleto ARISP online a saber:

sandroflima@aasp.org.br

Nesses termos, pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 31 de Maio 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 Benon - 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 nº: 0001190-94.2022.8.26.0529
Classe – Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos
Exequente: Claudia Maria Macedo de Almeida e outro
Executado: Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro

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



PROTOCOLO

Interessado: SANDRO

Assunto: IDENTIFICAÇÃO
DA DECISÃO PROC.
0001190-94.2022.8.26.0529

PROTOCOLO Nº

Data 31/05/2022

Tel. 4622 7500

PMSP - 122

to provisório da sentença, nos termos do art. 520 do

ido, na pessoa de seu advogado, para efetuar o
na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) no prazo
rá de apresentação de caução pelo exequente, salvo,
t. 521)

to, incidirão honorários advocatícios e multa do art.

o voluntário, visando maior celeridade processual, o
ores da execução e os seguintes dados do executado
na ou denominação; e b) CPF/MF ou CNPJ/MF,

busca de uma solução amigável independe de
omendável que as partes e seus patronos evidem
ronos a busca da composição, já que dispõem dos
o.

ntime-se a parte exequente para se manifestar pelo
O silêncio do exequente será interpretado como
provisória, remetendo-se os autos ao arquivo,

2) Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para
que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.152 do Cartório de
Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Intime-se.

Dese 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



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 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº: 0001190-94.2022.8.26.0529
Classe – Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos
Exequente: Claudia Maria Macedo de Almeida e outro
Executado: Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro

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

Vistos.

1) Trata-se de cumprimento provisório da sentença, nos termos do art. 520 do CPC.

Fica o executado intimado, na pessoa de seu advogado, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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.

ITALIA ASSIS MASCARENHAS, liberado nos autos em 26/04/2022 às 16:55
digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 103661DB.

ALTAVIS ALDEIA		Data
ALTAVIS ALDEIA		<u>25 / 05 / 22</u>
PROTOCOLO		
Nome: <u>Marlene Oliveira</u>		
End.: <u>Estado Marshal Mascarenha de Moraes, 5800 - Quintal de Angra</u>		
Referente a: <u>Entrega de documento pelo Sr. Sandro, ref. processo digital n:</u>		
Observação:		Recebi, em <u>25 / 05 / 22</u>
<u>0001190-94 2022.8.26.0529</u>		
		Carimbo ou assinatura legível



Sandro Ferreira Lima <sandroflima@aasp.org.br>

Protocolo Geral - Web (32756_2022_1)

1 mensagem

SANDRO FERREIRA LIMA <no-reply@santanadeparnaiba.sp.gov.br>

31 de maio de 2022 11:24

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:		
SOLICITO A CIENTIFICAÇÃO DA DECISÃO DO PROCESSO 0001190-94.20228.26.0529 (DOCUMENTO ANEXO)		

Santana de Parnaíba, 31 de Maio de 2022

Protocolo	Atividade / O.S.
	32756/2022 - 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 BRANCO.pdf**

136K



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

CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO

Processo Digital nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**

Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**

Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem a manifestação da parte interessada. Nada Mais. Santana de Parnaíba, 27 de junho de 2022.

Eu, RAFAELA DE JESUS LUIZ, Escrevente Técnico Judiciário.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

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

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

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

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

Vistos,

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (fls. 37/45), em nome de Cláudia Maria Macedo de Almeida e Manoel Jardim Monteiro.

Ficam nomeados os executados como depositários, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema “Penhora Online” da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não 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, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

**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

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Santana de Parnaíba, 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 0505/2022, 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 penhora do imóvel descrito na matrícula nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (fls. 37/45), em nome de Cláudia Maria Macedo de Almeida e Manoel Jardim Monteiro. Ficam nomeados os executados como depositários, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema Penhora Online da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Registre-se que a utilização do sistema online não 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, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Santana de Parnaíba, 28 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

0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO, 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, 60/61 informar e requerer o que segue:



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
claudiammalmeida@uol.com.br

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 intimada a habilitar-se nos autos para o que de direito conforme comprovante de protocolização ofício fls. 55/56

d) A Municipalidade de Santana de Parnaíba 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 fls. 55/56

QUANTO AVALIAÇÃO E COTAÇÃO DO BEM NO MERCADO

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.



SFL
Advocacia

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 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**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0505/2022, 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, Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (fls. 37/45), em nome de Cláudia Maria Macedo de Almeida e Manoel Jardim Monteiro. Ficam nomeados os executados como depositários, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema Penhora Online da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Santana de Parnaíba, 29 de junho de 2022.



SFL
Advocacia

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

AUTOS 0001190-94.20228.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTROS, já qualificado nos autos da ação de cumprimento de sentença que promove em face de CIPASA DESENVOLVIMENTOS URBANO S/A E NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por seu advogado infra-assinado, comparece, com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, manifestar-se e requerer o que segue:



SFL
Advocacia

O exequente nos termos do artigo 799 do CPC requer seja expedido mandado de intimação na forma postal para que terceiros interessados abaixo que por sua vez já foram cientificados conforme se vê às fls ,55/56 manifestem se nos autos.

ASSOCIAÇÃO SERRA DOS SOL

Estrada Municipal Marechal Mascarenhas De Moraes, 5800, Sitio Do Morro - Lote 02 Quadra 01 Santana de Parnaíba/SP - CEP 06517-520

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAIBA –SP

Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283 - Sítio do Morro CEP 06517-520

Outrossim, a autora aguarda a solicitação de penhora on-line junto ao ARISP como determinado no r. despacho de fls,

Com exceção da própria exequente não há credor(es) hipotecário(s) e ou coproprietário(s), para serem intimados

Respeitosamente, pede deferimento.

SANTANA DE PARNAIBA, 28 de JULHO DE 2022

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 às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0001190-94.2022.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**

Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**

Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa 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 art. 196, IV das Normas de Serviço da Corregedoria.

A penhora via ARISP já foi deferida as fls.60/61, portanto, providencie a parte autora, no prazo de 10 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesseis reais) **para cada pesquisa e para cada pessoa.**

No mais, recolha as custas para expedição de carta AR Digital para intimação conforme fls. 60/61 – RS29,70 por endereço e por pessoa.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 06 de setembro de 2022. RAFAELA DE JESUS LUIZ, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0724/2022, 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: "A penhora via ARISP já foi deferida as fls.60/61, portanto, providencie a parte autora, no prazo de 10 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesesseis reais) para cada pesquisa e para cada pessoa. No mais, recolha as custas para expedição de carta AR Digital para intimação conforme fls. 60/61 RS29,70 por endereço e por pessoa."

Santana de Parnaíba, 7 de setembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0724/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/09/2022. Considera-se a data de publicação em 12/09/2022, 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: "A penhora via ARISP já foi deferida as fls.60/61, portanto, providencie a parte autora, no prazo de 10 dias, o recolhimento das custas devidas para a realização das pesquisas, na Guia FEDTJ, cód. 434-1, no valor de R\$ 16,00 (dezesesseis reais) para cada pesquisa e para cada pessoa. No mais, recolha as custas para expedição de carta AR Digital para intimação conforme fls. 60/61 RS29,70 por endereço e por pessoa."

Santana de Parnaíba, 9 de setembro de 2022.



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 0001490-27.2020.8.26.0529

**CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM
MONTEIRO**, ambos já qualificados nos autos da ação de
cumprimento provisório que promove em face **NOVA ALDEIA
EMPREENDEIMENTOS 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., informar e
requerer o que segue:



Preliminarmente, em cumprimento ao r. despacho de fls requerer seja deferido a juntada das custas de pesquisa SISBAJUD e quanto as demais custas de intimação a exequente requer seja tornado sem efeito em razão da protocolização dos ofícios

Outrossim em cumprimento a decisão o exequente apresenta novamente o e-mail deste patrono e e dos exequentes para que seja enviado o boleto ARISP online a saber:

- sandroflima@aasp.org.br
- claudiammalmeida@uol.com.br

QUANTO A PESQUISA DE DEBITOS DE NATUREZA FISCAL E CONDOMINIAL - IPTU - CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA - DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DOS TERCEIROS (fls., 67/68) - CIENTIFICAÇÃO ATRAVÉS DA PRÓPRIA DECISÃO/OFCIO

- 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 oficio em anexo.
- b) A Municipalidade de Santana de Parnaíba através de seu departamento de tributos municipais e jurídico 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 oficio 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 dos próprios exequentes 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

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



SFL
Advocada

confiança deste juízo, devendo este estimar o valor de seus honorários e após seja procedido a alienação do imóvel.

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 09 DE SETEMBRO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022090990141503

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome CLAUDIA MARIA MACEDO	RG	CPF 199.868.518-74	CNPJ 04.203.130/0001-82
Nº do processo 00011909420228260529	Unidade 1 SANTANA DE PARNAIBA	CEP	
Endereço			Código 434-1
Histórico SISBAJUD EM FACE DE NOVA ALDEIA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO			Valor 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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 | 320051174000 | 143410001996 | 868518745031



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022090990141503

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

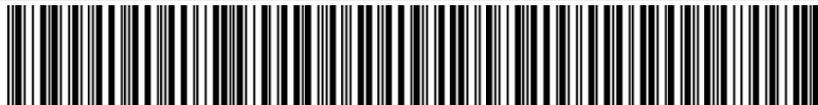
Nome CLAUDIA MARIA MACEDO	RG	CPF 199.868.518-74	CNPJ 04.203.130/0001-82
Nº do processo 00011909420228260529	Unidade 1 SANTANA DE PARNAIBA	CEP	
Endereço			Código 434-1
Histórico SISBAJUD EM FACE DE NOVA ALDEIA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO			Valor 32,00
			Total 32,00

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 | 320051174000 | 143410001996 | 868518745031



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022090990141503

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

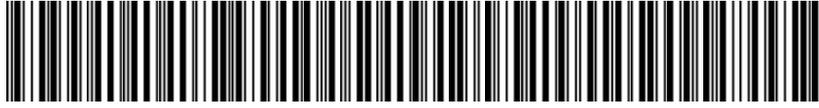
Nome CLAUDIA MARIA MACEDO	RG	CPF 199.868.518-74	CNPJ 04.203.130/0001-82
Nº do processo 00011909420228260529	Unidade 1 SANTANA DE PARNAIBA	CEP	
Endereço			Código 434-1
Histórico SISBAJUD EM FACE DE NOVA ALDEIA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO			Valor 32,00
			Total 32,00

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 | 320051174000 | 143410001996 | 868518745031





Comprovante de pagamento

09 SET 2022 - 15:27:04

Valor R\$ 32,00

Pagador Sandro Ferreira Lima

Agência 0001

Conta 80512032-5

Documentos

Favorecido TJSP - CUSTAS FEDTJ

Linha digitável 86820000000-4
32005117400-0
14341000199-6
86851874503-1

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento

CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação: 631b8570-dc54-42d8-afcd-ebc962e8d4d3

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

[Me ajuda →](#)



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 nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

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

Vistos.

1) Trata-se de cumprimento provisório da sentença, nos termos do art. 520 do CPC.

Fica o executado intimado, na pessoa de seu advogado, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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,

ALTAVIS ALDEIA



Data

PROCOLO

25 / 05 / 22

Nome: Leilaine Oliveira

End.: Estrada Marechal Mascarenha de Moraes, 5800 - Quintal de Angra

Referente a: Entrega de documento pelo Sr. Sandro, ref. processo digital n.

Observação:

0001190-94.2022.8.26.0529

Recebi, em 25 / 05 / 22

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 09/09/2022 às 20:15, sob o número WSPB227008884109. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 116D289C.

PROTOCOLO

Interessado: SANDRO

Assunto: GENÉTICA
DA DECISÃO PLOC
0001190-94.2022.8.26.0529

PROTOCOLO Nº _____

Data 31 / 05 / 2022

Tel. 4622 7500

PMSP - 122

JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VARA DE PARNÁIBA
CIVIL DE PARNÁIBA

Rua Teani, 215, , Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br
Ato de Intimado ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

0001190-94.2022.8.26.0529

Provisório de Sentença - Perdas e Danos
Credor de Almeida e outro
Imóvel Urbano Sa e outro

Mascarenhas

Intimado provisório da sentença, nos termos do art. 520 do

art. 520 do CPC, **intimado, na pessoa de seu advogado**, para efetuar o pagamento do valor de R\$ 150.041,97, descrito na planilha atualizada do débito (fls. 06/07) 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.

2) Nos termos do artigo 495, § 3º, do CPC, fica a parte contrária intimada para que tome ciência da Hipoteca Judicial registrada na matrícula do imóvel nº 172.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

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

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	26/10/2022
Solicitante:	PRISCILA DE FATIMA CAMARGO TRINDADE
Nº do Processo:	0001190-94.2022.8.26.0529
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000441079	Barueri - 01º Cartório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Fls. 81/83: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000441079, fl. 81).

O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 73.

Registre-se que a utilização do sistema on-line **não exige o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação** (perante o sítio: <https://penhoraonline.org.br>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas.

Prazo 30 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 26 de outubro de 2022. Eu, Priscila de Fátima Camargo Trindade, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0869/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 81/83: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000441079, fl. 81). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 73. Registre-se que a utilização do sistema on-line não exige o interessado do acompanhamento direto do desfecho da qualificação (perante o site: <https://penhoraonline.org.br>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias."

Santana de Parnaíba, 26 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0869/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/10/2022. Considera-se a data de publicação em 31/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)

Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)

Teor do ato: "Fls. 81/83: Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000441079, fl. 81). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 73. Registre-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>, selecionando: Emissão de boleto Bancário; Tipo de pesquisa: número de protocolo de penhora, digitando o número acima informado), para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias."

Santana de Parnaíba, 27 de outubro 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 0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDM
MONTEIRO, 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,
manifestar-se sobre o despacho ordinatório requerer em termos de
efetivo prosseguimentos o que segue:

Preliminarmente, ciente da solicitação de penhora (PH000441079) e do ato ordinatório de (fls, 84).

Diante disto e da certidão de penhora conforme se vê às (fls, 82/83) nada obsta o prosseguimento em seus ulteriores termos visando a intimação do terceiro interessado e concomitantemente a avaliação particular para futura expropriação do bem penhorado.

Oportuno dizer, que avaliação deve ser elaborado de forma objetiva, e não necessita de conhecimento de 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 o avaliador não deve se debruçar sobre o litígio, buscando compreender todos os detalhes, mas sim 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.

Por tais razões, protesta pela avaliação particular por meio de declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, nos termos do artigo 871, inciso IV do NCPC , para verificação da razoabilidade das avaliação.

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 02 DE NOVEMBRO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
172.152

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de dezembro de 2.013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 15 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 145,00m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,01m, confrontando com o lote nº 17; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 15, fundos mede 17,68m em curva com raio de 175,00m em dois segmentos: 14,00m confrontando com o lote nº 05 e 3,68m confrontando com parte do lote nº 06; encerrando a área total de 475,19m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

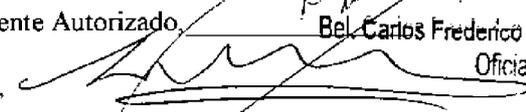
PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/ME, nº 08.405.960/0001-43.

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,  Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/172.152, 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,  Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/172.152, em 04 de dezembro de 2.013.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.152

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,

Monteiro Carlos dos Campos Ursos
Escrevente Autorizado

O Oficial,

~~Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira~~

Oficial

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.152, em 12 de abril de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de abril de 2022, acompanhado da Sentença Judicial datada de 21 de abril de 2019, proferida pelo D. Juízo de Direito da Vara Única do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo digital nº 1008560-49.2018.8.26.0529), figurando como requerentes, CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA, brasileira, engenheira, filha de Jayme de Almeida e Helena Macedo de Almeida, CPF/MF nº 750.226.647-04, e seu marido **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, engenheiro, filho de Altamiro Monteiro Peon e Idalina Jardim Peon, CPF/MF nº 603.663.627-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Procion, nº 666, Aldeia da Serra – Mora das Estrelas, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, e, como requeridas, as empresas: 1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com sede na Rua Suzana Dias, nº 391, Bairro Centro, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, 2) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 10º andar, sala 102, Vila Nova Conceição, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, e registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 21 de abril de 2019, foi autorizado o presente registro da HIPOTECA JUDICIAL sobre o imóvel matriculado, de propriedade da executada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, onde as rés foram condenadas a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote apontado no instrumento contratual, no período de julho de 2016 até a entrega da

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.152

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 12 de abril de 2022.

infraestrutura do empreendimento, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos e com juros legais de 1% ao mês a partir da citação, na forma do artigo 406 do Novo Código Civil c/c artigo 161, § 1º do Código Tributário Nacional, cuja garantia é para o valor de R\$150.041,97, conforme planilha constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,


 Isabel Cristina N. A. da Silva
 Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 537.344

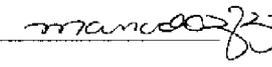
Rolo 8.402

Selo Digital nº 1205763210000R3M172152221

Av.04/172.152, em 10 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 26 de outubro de 2.022 (protocolo de penhora online: PH000441079), 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 D. Juízo de Direito 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 0001190-94.2022.8.26.0529), movida por **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 750.226.647-04; e, **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, CPF/MF nº 603.663.627-04; contra **CIPASA ALDEIA ALDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 15.022.116/0001-07; e, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 27 de junho de 2022, o imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, foi PENHORADO, sendo de R\$150.041,97, o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada e proprietária **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado,


 Manoela Martins Z. Spinelli
 Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 554.528

Rolo 8.545

Selo Digital nº 120576321000AV4M172152221



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 N° 0554528 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula N°0172152), 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, 10 de novembro de 2022.

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



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

Selo Digital

1205763C3172152C14110022C

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

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:11:01 horas do dia 11/11/2022

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 2132022

Código de controle de certidão :

Prenotação N° 554528



1721521112022



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: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Fls. 90/93: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP.
 Requeira o interessado em termos de prosseguimento.
 Prazo 05 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 21 de novembro de 2022. Eu, Priscila de Fátima Camargo Trindade, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0922/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 90/93: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP. Requeira o interessado em termos de prosseguimento. Prazo 05 dias."

Santana de Parnaíba, 21 de novembro de 2022.

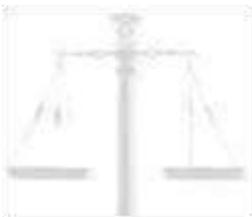
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0922/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/11/2022. Considera-se a data de publicação em 23/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)
Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)

Teor do ato: "Fls. 90/93: Ciência da resposta positiva da pesquisa ARISP. Requeira o interessado em termos de prosseguimento. Prazo 05 dias."

Santana de Parnaíba, 22 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 0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO, 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, manifestar-se sobre o despacho ordinatório de (fls., 94) e requerer em termos de efetivo prosseguimentos o que segue:

Diante da averbação da penhora conforme se vê às (fls, 90/93) **nada obsta o prosseguimento dos autos visando a avaliação particular do bem penhorado para futura expropriação do bem.**

Oportuno dizer, que avaliação deve ser elaborado de forma objetiva, e não necessita de conhecimento de 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 o avaliador não deve se debruçar sobre o litígio, buscando compreender todos os detalhes, mas sim 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.

Por tais razões, protesta pela avaliação particular por meio de declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, nos termos do artigo 871, inciso IV do NCPC , para verificação da razoabilidade das avaliação.

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 22 DE NOVEMBRO 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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

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

Vistos.

Fls. 97/98: Defiro. Aguarde-se a vinda das avaliações.

Prazo: 60 dias.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 05 de dezembro 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 0978/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)	D.J.E
Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 97/98: Defiro. Aguarde-se a vinda das avaliações. Prazo: 60 dias. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 8 de dezembro de 2022.

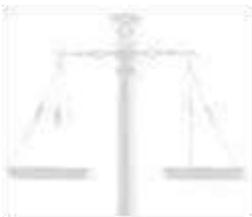
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0978/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/12/2022. Considera-se a data de publicação em 13/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Iago do Couto Nery (OAB 274076/SP)
Eduardo Peixoto Menna Barreto de Moraes (OAB 275372/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 97/98: Defiro. Aguarde-se a vinda das avaliações. Prazo: 60 dias. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 9 de dezembro de 2022.



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

Cumprimento Provisório de Sentença (0001190-94.2022.8.26.0529)

CLAUDIA MARIA MACEDO E MANOEL JARDIM MONTEIRO, ambos 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 os valores sugeridos por corretores imobiliários credenciado, 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 ou seja (R\$ 420.933,33) Quatrocentos e Vinte Mil e Novecentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Três Centavos), dispensando-se a nomeação de perito (art. 871, I, do CPC)

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 19 de DEZEMBRO DE 2022**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Av. Mascarenhas de Moraes, nº5800
Santana de Parnaíba - SP

2022

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Claudia Maria Macedo de Almeida.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri. Registrado no Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O imóvel está identificado na matrícula 172.152, como lote nº16 da quadra nº15, medindo 14,00m em linha reta de frente para a rua “O”, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 30,01m confrontando com o lote nº17 e do lado direito 30,00m confrontando com o lote nº15, os fundos com 17,68m confrontando com o lote 05 e 06; perfazendo uma área total de 475,19m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



4 MAPA DA REGIÃO



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
 Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
 CRECI 197127-F | CNAI 35859

5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 480m².

Anunciado à venda por R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais):

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quintas-do-ingai-santana-de-parnaiba-sp-480m2-id-2569712152/>

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 480m²

lote/terreno para comprar em

[Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes - Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba - SP](#)

R\$ 450.000

condomínio não informado • IPTU não informado

6.2 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 472m².

Anunciado à venda por R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bandeirantes-bairros-santana-de-parnaiba-472m2-venda-RS480000-id-2584517421/>

Lote/Terreno à Venda, 472 m² por R\$ 480.000

COD. TE0326

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1 - Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba - SP [VER NO MAPA](#)

 472m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 487m².

Anunciado à venda por R\$ 499.000,00 (Quatrocentos e noventa e nove mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bandeirantes-bairros-santana-de-parnaiba-487m2-venda-RS499000-id-2575697498/>

Lote/Terreno à Venda, 487 m² por R\$ 499.000

COD. 12214_2-1777970

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 5800 - Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba - SP [VER NO MAPA](#)

 487m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

Guarulhos, 16 de dezembro de 2022.

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

6

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane.ape27@gmail.com

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU, previsão de término início de 2022

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - 0001190-94.2022.8.26.0529 - Ariane Malanga Mitsuiama.pdf

Documento número #d50d479b-160a-4388-90e8-f69876f22578

Hash do documento original (SHA256): 641324656c8e6c4e4d90e82d8b5c07b718503fd16fa65a9220d3197f408d930e

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**
 CPF: 412.912.168-55
 Assinou em 19 dez 2022 às 10:46:06



Log

- 19 dez 2022, 10:43:50 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número d50d479b-160a-4388-90e8-f69876f22578. Data limite para assinatura do documento: 18 de janeiro de 2023 (10:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 dez 2022, 10:43:53 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular *****0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 19 dez 2022, 10:46:07 Ariane Malanga Mitsuiama assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c9af5f(...), vide anexo 19 dez 2022, 10-46-07.png. IP: 179.201.176.230. Componente de assinatura versão 1.422.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 19 dez 2022, 10:46:07 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d50d479b-160a-4388-90e8-f69876f22578.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d50d479b-160a-4388-90e8-f69876f22578, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

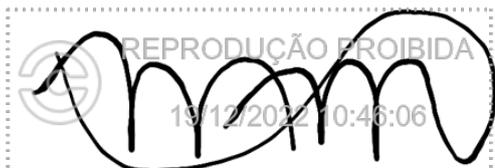
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento em 19 dez 2022 às 10:46:06

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c9af5f(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
19 dez 2022, 10-46-07.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno urbano

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07
e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Claudia Maria Macedo de Almeida.

Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula nº 172.152 localizado na Rua “O” do empreendimento denominado “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado em Santana de Parnaíba - SP. Inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

O terreno em questão está identificado como lote 16 da quadra 15, e tem medidas de 14,00m de frente com a referida rua O, 30,01m do lado esquerdo e 30,00m do lado direito, 17,68m de fundos, encerrando com área total de 475,19m².

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do terreno



Avaliação

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está em R\$ 421.000,00.

São Paulo, 16 de dezembro de 2022.

Avaliação imobiliária - 0001190-94.2022.8.26.0529 - Patrício Orlando.pdf

Documento número #4da8187f-d5ad-4473-aeb0-78750b0fe6d8

Hash do documento original (SHA256): cd1b3af0d1a6c6bf775795bc7094078f4bf3fa71460b1c1b18028b39ad2a713d

Assinaturas

 **Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou em 19 dez 2022 às 10:51:35



REPRODUÇÃO PROIBIDA
19/12/2022 10:51:35
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 19 dez 2022, 10:42:02 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 4da8187f-d5ad-4473-aeb0-78750b0fe6d8. Data limite para assinatura do documento: 18 de janeiro de 2023 (10:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 dez 2022, 10:42:04 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto, CPF 052.635.588-30 e Telefone celular *****9939, com hash prefixo 1b274a(...).
- 19 dez 2022, 10:51:36 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****9939, com hash prefixo 1b274a(...). CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d2aca8(...), vide anexo 19 dez 2022, 10-51-35.png. IP: 167.249.25.128. Componente de assinatura versão 1.422.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 19 dez 2022, 10:51:36 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4da8187f-d5ad-4473-aeb0-78750b0fe6d8.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4da8187f-d5ad-4473-aeb0-78750b0fe6d8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento em 19 dez 2022 às 10:51:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d2aca8(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
19 dez 2022, 10-51-35.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2022

INTERESSADO: Claudia Maria Macedo de Almeida

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Rua Mascarenhas de Moraes, nº5.800, Santana de Parnaíba - SP

FOTO DO REFERIDO LOTE N°16



CARACTERÍSTICAS

Registro no Registro de Imóveis de Barueri - SP. De acordo com a matrícula 172.152, se trata de um terreno em acive localizado no lote 16 da quadra 15, do Residencial e Comercial Serra do Sol e conta com 14,00 metros de frente para a rua O, lado esquerdo com 30,01 metros e direito com 30,00 metros, fundos de 17,68 metros, encerrando com área total de 475,19 metros quadrados. Confrontações: lote 17, lote 15, lote 05 e lote 06.

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 490m², sem benfeitorias:

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Jardim Bandeirantes > Terreno à venda, 490 m² por R\$ 440.000 - Jardim Bandeirantes - Santana de Parnaíba/SP

Publicado há mais de 1 ano

Terreno à Venda, 490 m² Por R\$440.000 - Jardim Bandeirantes - Santana De Parnaíba/sp

490 m² Total 490 m² Útil

Anunciado a venda por R\$ 440.000,00;

➤ Referência 02: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 472m², sem benfeitorias:

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 472m²

lote/terreno para comprar em
Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 100 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba - SP

R\$ 479.800

condomínio R\$ 1.000 • IPTU R\$ 1

Anunciado a venda por R\$ 479.800,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 491m², sem benfeitorias:

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 491m²

lote/terreno para comprar em
Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 17 - Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba - SP

R\$ 490.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 130

Anunciado a venda por R\$ 490.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 416.800,00 (Quatrocentos e dezesseis mil e oitocentos reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 15 de dezembro de 2022

Avaliação imobiliária - 0001190-94.2022.8.26.0529 - Tatiane.pdf

Documento número #da178eb1-e96c-4165-8d29-19ae638bb86e

Hash do documento original (SHA256): 9671202b759e3f869eb74169e4217a0469331dcb24f3d06945ce67ea61eec7b1

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou em 19 dez 2022 às 10:45:28



Log

- 19 dez 2022, 10:42:49 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número da178eb1-e96c-4165-8d29-19ae638bb86e. Data limite para assinatura do documento: 18 de janeiro de 2023 (10:42). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 dez 2022, 10:42:51 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 19 dez 2022, 10:45:28 Tatiane Raymundo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a380ff(...), vide anexo 19 dez 2022, 10-45-28.png. IP: 187.22.134.192. Componente de assinatura versão 1.422.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 19 dez 2022, 10:45:29 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número da178eb1-e96c-4165-8d29-19ae638bb86e.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº da178eb1-e96c-4165-8d29-19ae638bb86e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento em 19 dez 2022 às 10:45:28

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a380ff(...)



Tatiane Raymundo
19 dez 2022, 10-45-28.png

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº0001190-94.2022.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), associação civil sem fins econômicos, com sede à Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, n.º 5.800, Lote 02, Quadra 01, Santana de Parnaíba, São Paulo, CEP: 06517-520, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.531.579/0001-47, e-mail adm@altavisaldeia.com.br, na qualidade de terceira interessada, neste ato devidamente representada em conformidade com o seu Estatuto Social, por suas advogadas que esta subscrevem, constituídas na forma do anexo instrumento de mandato, nos autos do processo que contende **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTRO** face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, se manifestar conforme segue:

A petionária tomou ciência da penhora (fls. 60-61) do lote localizado no empreendimento imobiliário por ela administrado, conhecido como “Residencial Altavis Aldeia”, no município de Santana de Parnaíba/SP, objeto das matrículas nº172.152. Entretanto, possui perante a associação débitos de natureza condominial (taxa de manutenção, vigilância e segurança) *propter rem*.

Recai sobre o **Quadra 015, Lote 016, Matrícula nº 172.152** o **débito de R\$ 2.068,91 (dois mil e sessenta e oito reais e noventa e um centavos)**, referente as taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de novembro/2022 a janeiro/2023. (Vide planilha anexa)

Diante disso, pugna a peticionária que conste a dívida do lote no futuro edital de leilão ou sejam os futuros interessados cientificados dos débitos, para a reserva do Residencial.

Por fim, requer a juntada dos atos constitutivos: Estatuto Social e Ata de Eleição da atual diretoria, e a ata de aprovação orçamentária, bem como 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, 25 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. 125
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

1205764PJSI000339529SI21O



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
CNPJ nº 19.531.579/0001-47

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
Realizada em 31 de maio de 2021

DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 de maio de 2021, às 17:30 horas, na sede da **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL**, comercialmente denominada como **ALTAVIS ALDEIA DA SERRA**, situada na Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Lote 02, Quadra 01, Bairro Sítio do Morro, Cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, CEP CEP:06517-520 ("**Associação**").

CONVOCAÇÃO: Foi convocada essa Assembleia Geral Extraordinária da Associação, por meio de edital de convocação datado de 13 de maio de 2021, às 17h00 (dezessete) horas, em primeira chamada, e na mesma data às 17h30 (dezessete horas e trinta minutos), em segunda chamada, publicado no Jornal de Imprensa Regional em 13 de maio de 2021, anexo à presente ata (**Anexo I**).

A respectiva convocação foi realizada pelo Sr. **Daniel Prudêncio de Mendonça** o qual exerce o cargo de Conselheiro do **Conselho de Deliberativo**, substituto do Presidente do Conselho Deliberativo nos termos do art. 16º do **Estatuto Social**, sendo, portanto, competente para realizar a respectiva convocação.

PRESENÇA: Nesta data e local reuniram-se os Associados conforme lista de presença anexa à presente ata (**Anexo II**), razão pela qual a presente Assembleia encontra-se devidamente instalada.

MESA: Candidatou-se para presidir a mesa o associado Sr. **Gustavo Ferretti dos Santos**, regularmente eleito pela assembleia, que convidou a mim, **Rogério Rinaldi Riquelme**, para secretariá-lo, o que foi aprovado pelos presentes.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Entrega do Laudo Técnico relativo à conclusão das obras das áreas comuns do Loteamento Serra do Sol (ii) Indicação, nomeação e eleição dos membros do Conselho Deliberativo; (iii); Aprovação da previsão orçamentária inicial; (iv) Apresentação da Administradora da Associação; e (v) Outros assuntos de interesse dos associados e proprietários.

DELIBERAÇÃO: Composta assim a mesa, aberta a sessão e legalmente declarada instalada a reunião, os presentes iniciaram a deliberação das matérias indicadas na ordem do dia, sendo aprovado pela maioria simples dos presentes, conforme a seguir:

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE
2021
Página 1 de 5

O presidente da assembleia e os demais associados presentes verificaram que constou erro material no edital de convocação, porém sanável, de que a presente ata se tratava somente de "Assembleia Geral Extraordinária", sendo que o correto seria "Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária", em razão das matérias a serem deliberadas. Dessa forma, deliberam por unanimidade pela retificação naquele ato, visto que não há nenhum prejuízo, apenas para adequar as matérias previstas no Estatuto Social, passando assim a constar que se serão instaladas a Assembleia Geral Ordinária e, e em ato contínuo, a Assembleia Geral Extraordinária, ambas com a mesma composição da mesa. Assim, será aberta inicialmente a AGO para tratar do item i, da ordem do dia, para a regular eleição dos membros do conselho deliberativo, e na sequência, instalar-se à AGE para deliberar acerca dos demais itens da ordem do dia, quais sejam, os itens i, iii, iv e v, conforme o edital de convocação. Cumprindo-se, assim, as devidas formalidades.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Nos termos dos Parágrafos 4º e 5º, do artigo 24, do **Estatuto Social**, o Conselho Deliberativo será eleito a partir do segundo mandato em Assembleia Geral Ordinária. Dessa forma, após candidatura e iniciada a votação, os associados elegem, por unanimidade, os seguintes membros para o Conselho Deliberativo:

(a) **FÁBIO JOSE ODON LOPES DE SOUZA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 17932523-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 144.271.758-05, residente e domiciliado na Alameda Regulus, nº 186, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06429-050, eleito para o cargo de **Presidente do Conselho Deliberativo**;

(b) **ROBERTO NEKRASUS XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 13131001-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 064.569.158-56, residente e domiciliado na Estrada Município Sítio de Baixo, nº 27, Parque Fernão Dias, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06503-210, eleito para o cargo de **Vice-presidente do Conselho Deliberativo**;

(c) **NELSON SANCHEZ JUNIOR**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 13037511-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 130.458.968-48, residente e domiciliado na Rua Montes Pindo, nº 31, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, eleito para o cargo de como **Conselheiro do Conselho Deliberativo**.;

(d) **LUCIANA CRISTINA PEREIRA FERREIRA MICHEL**, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28279889-4 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 292 368.088-08, residente e domiciliada na Rua Montes Pindo, nº 166, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, eleita como **Conselheira do Conselho Deliberativo**.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE
2021

Página 2 de 5

REGISTRO EM	RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º	245788

(e) **JOÃO GILBERTO DE OLIVEIRA WICKERT**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 11583068-6 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 090.430.538-48, residente e domiciliado na Rua Monte Evereste, 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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Confira o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 12975440.

(a) Recebem o Laudo Técnico relativo à conclusão das obras das áreas comuns do Loteamento Serra do Sol ora anexo ("**Anexo III**"), o qual foi entregue para o Conselho Deliberativo ora eleito.

(b) Foram apresentadas a todos os associados presentes as seguintes opções orçamentárias de prestadores de serviços de administradora da **Associação**: (a) **AUXILIADORA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA.**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 1116, 3º andar, Centro, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90010-191, inscrita no CNPJ sob o nº 05.504.639/0001-28; e (b) **ETICON ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS**, situada a Rua General Fernando Vasconcelos Cavalcanti de Albuquerque, 80, sala 05ª, Granja Viana, na cidade de Cotia, Estado de São Paulo, CEP 06711-020, inscrita no CNPJ sob o nº 32.403.797/0001-64. Após análise, foi aprovado a contratação da **ETICON ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS**, acima qualificada ("**Administradora**"), em caráter de transição, pelo período de 90 (noventa) dias contados desta Assembleia, sendo que os Conselheiros do Conselho Deliberativo seguirão com as necessárias formalidades para a referida contratação.

(c) Devidamente apresentada aos associados presente, que por unanimidade aprovaram a previsão orçamentária inicial recomendada pela administradora escolhida contratada conforme item "b" acima, **nos próximos 90 dias**, no valor mensal de R\$ 388,21 (trezentos e oitenta e dois reais e vinte e um centavos) por lote; aprovação de parcela única de exoval no valor de R\$ 85,47 (oitenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), por lote; e a aprovação data de vencimento da primeira parcela no dia 21.06.2021, e as demais no dia 10 de cada mês.

(d) Outros assuntos de interesse dos associados:

d.1. Os associados presentes, aprovaram a realização da votação por meio eletrônico, através de um pager, entregue a todos ao assinarem a lista de presença.

d.2. A associada **CIPASA ALDEIA** e a Comissão de Moradores realizaram a vistoria das áreas comuns do Empreendimento no dia 24.05.2021, conforme instrumento anexo ("**Anexo V**"), momento em que foram listadas as inconformidades pelo Pré Comitê de Moradores e que serão analisadas pela Associada **CIPASA ALDEIA** para posterior deliberação a ser realizada na próxima assembleia a ser convocada pelo Conselho Deliberativo eleito nesta oportunidade.

d.3. Os associados presentes deliberam que a reunião para eleição da Diretoria Executiva deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos para a lavratura da presente ata, que redigida, foi apresentada aos presentes, aceita e aprovada, conforme lista de assinatura dos associados que acompanham essa ata ("**Anexo VI**").

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021

Página 4 de 5

fls. 130
SUBSTITUTO DO
Cartório
oficial

REGISTRO EM RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º 245788

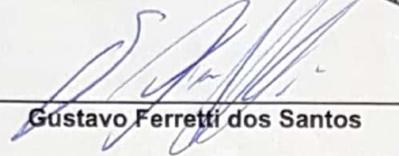
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPRB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A0.

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.

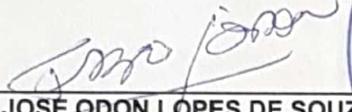
Santana de Parnaíba/SP, 31 de maio de 2021.

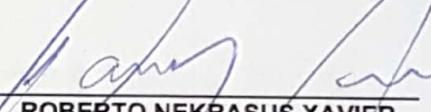
Mesa:

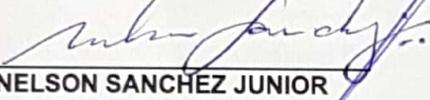

Gustavo Ferretti dos Santos


Rogério Rinaldi Riquelme

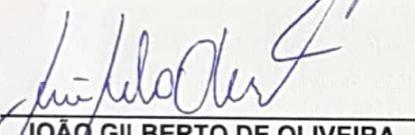
Membros do Conselho Deliberativo Eleitos:

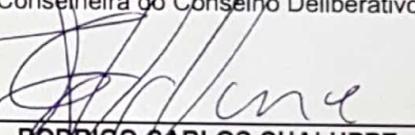

FÁBIO JOSÉ ODON LOPES DE SOUZA
Presidente do Conselho Deliberativo

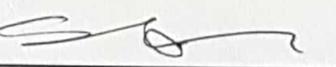

ROBERTO NEKRASUS XAVIER
Vice-Presidente do Conselho Deliberativo

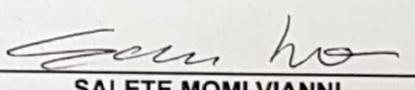

NELSON SANCHEZ JUNIOR
Conselheiro do Conselho Deliberativo

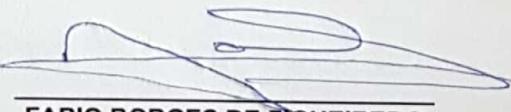

LUCIANA CRISTINA PEREIRA
FERREIRA MICHEL
Conselheira do Conselho Deliberativo


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 GALLEGO

Reconheço, por semelhança, a firma de: GUSTAVO FERRETTI DOS SANTOS, em documento sem valor econômico, dou fé. São Paulo, 07 de maio de 2021.
Em Teste: da verdade.

CRISTIANO ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVÃO (Ord 1: Total R\$ 6,75)
Selo(s): 1 Ato: AA-442801



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2021
Página 5 de 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 1297544A0.

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) 4195-4278 CNPJ: 05.641.292/0001-65

Prenotado sob nº 142.053 em 10/06/2021 e registrado em
 microfilme sob o nº 245.788 em 01/07/2021.
 Anotado à margem do registro nº 240594

OFICIAL
 Carlos Frederico Coelho Nogueira
SUBSTITUTO DO OFICIAL
 José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS
 Sérgio Ricardo Betti
 Robson de Castro
 David Carlos Morgado Balthazar

OFICIAL(R\$)	ESTADO(R\$)	S FAZ(R\$)	SINOREG(R\$)	JUSTIÇA(R\$)	MP(R\$)	ISS(R\$)	TOTAL(R\$)
1.614,09	459,50	313,08	86,12	111,97	77,54	31,62	2.893,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A0.

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

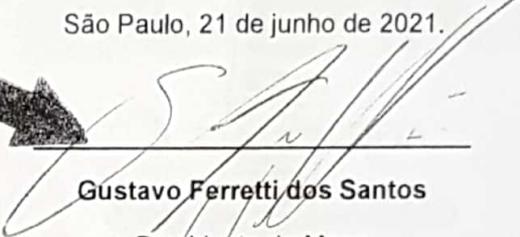
Ao Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP

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 GALLEGO

Reconheço, por semelhança, a firma de: GUSTAVO FERRETTI DOS SANTOS, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de junho de 2021.
Em Teste _____ da verdade.

CRISTIANO ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Ord 1: T.º 0.75)
Selo(s): 1 Ato: AA-0428822

440
FIRMA 1
S11091AA0428822

REGISTRO CIVIL P. NATURAIS
440 SUBDISTRITO - LIMÃO
MANDAQUI, 98 - F. 3858-5461
CARLOS ALBERTO GALLEGO - OF. DELEGADO
CÓPIA: AUTÊNTICA PRESENTE CÓPIA REPROGRÁFICA
RE CONFERIR ORIGINAL O QUE DOU FÉ

30 JUN 2021

DA VERDADE
ALLEGADO - OFICIAL DELEGADO
ALLEGADO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
GALLEGO - ESCRIVENTE AUTORIZADO

AU1091AD06459933
122186
122186
122186

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
SALA 1501 - AV. PAULISTA, 1500 - JARDIM PAULISTA - SÃO PAULO - SP

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 WSPB23700038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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
RCPI - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº
250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

2

(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
250841
RCPJ - BARUERI/SP
Número WSPB23700038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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.

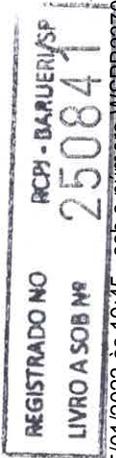
§ 1º.- As deliberações das Assembleias Gerais obrigam, inclusive, os associados delas ausentes.

§ 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.

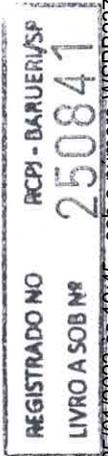
Art. 18º. - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Deliberativo, ou seu substituto legal (que poderá ser qualquer membro do Conselho Deliberativo) e será presidida pelo presidente da mesa escolhido entre os associados presentes, por votação ou aclamação, que convidará um secretário 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 19:45, sob o número WSPB237 00038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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 - 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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.



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

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 WSPB23700038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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 - DARJURI/SP

LIVRO ASSINADO
25/01/2023 às 15:45, sob o número WSPB23700038542
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 15:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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.

REGISTRADO NO
RCP - BARUERI/SP
LIVRO A SOB Nº
250841
sob o número WSPB237600038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:46, sob o número WSPB237600038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 14º.- Durante o período pré-operacional e, ainda, durante os 2 (dois) primeiros mandatos do período operacional, o Regulamento Interno poderá sofrer pequenas alterações e/ou inclusões, que tenham por escopo sanar omissões e/ou retificar erros, sem a necessidade de Assembleia Geral. Para tanto, será necessária uma Ata de reunião com a presença mínima de: 03 (três) membros da diretoria vigente; maioria simples do Conselho Deliberativo, caso vigente; e 02 (duas) das Associadas Fundadoras. Após o referido prazo, ou seja, ao término do segundo mandato operacional, qualquer alteração do Regulamento Interno somente poderá acontecer mediante Assembleia Geral.

Art. 39º. - À Diretoria Executiva incumbem todos os atos de gerência administrativa, executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhe, precipuamente: **a.)** cumprir e fazer cumprir as disposições do Estatuto Social, do Regulamento do Loteamento e das deliberações do Conselho Deliberativo e das Assembleias Gerais; **b.)** estimular o desenvolvimento de todas as atividades sociais e tomar todas as providências relativas à administração da Associação, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos; **c.)** promover a cobrança e arrecadação dos valores devidos pelos associados, pelos serviços de limpeza, manutenção, vigilância, observar fielmente as restrições construtivas constantes do Regulamento do Loteamento, bem como efetuar os respectivos pagamentos aos empregados e terceiros por ela contratados ou de outros loteamentos instalados nas glebas contíguas referidos neste Estatuto; **d.)** organizar, anualmente, o relatório anual 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 incumbem de todos os atos de gerência administrativa e executiva da atividade social, que deverão ser exercidos no sentido de dar desenvolvimento à Associação e permitir-lhe a consecução de seus objetivos sociais.

Art. 43º. - A Diretoria executiva reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, quando convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros eleitos. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples dos membros

REGISTRADO NO
LIVRO A SOB Nº
RCPI - DARUER/SP
250841
sob o número WSPB23700038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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 - 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 25/04/2023 às 10:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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.

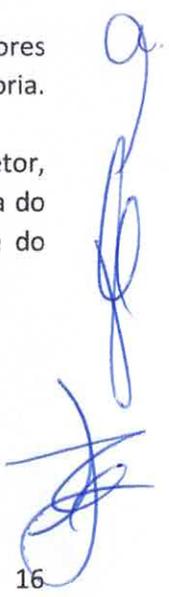
Art. 48°. - A divisão das atividades mencionadas no Artigo 47, acima, entre os Diretores Secretário e Social, quando eleitos, fica a critério dos demais Diretores, em reunião de Diretoria.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.



§ 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 25/01/2023 às 16:45, sob o número WSPBB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer sobre tais documentos, para apresentação ao Conselho Deliberativo, nos prazos previstos neste Estatuto; **d.)** praticar todos os atos permitidos por Lei e pelos Estatutos, no cumprimento fiel de suas funções.

Art. 57º. - Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal; **I.)** membros do Conselho Deliberativo; **II.)** membros da Diretoria, ou seus cônjuges, e seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins, bem como os que fizerem parte da Diretoria imediatamente anterior; **III.)** Associados Beneficiários inadimplentes com suas obrigações financeiras junto à Associação.

Art. 58º. - Ao Conselho Fiscal compete, outrossim, por manifestação favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros Efetivos, convocar 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. 59º. - As Comissões de Trabalho são organismos de colaboração da Diretoria Executiva, cujos membros são nomeados e demissíveis pelo Conselho Deliberativo. As Comissões de Trabalho poderão ser definidas em Assembleia Geral e/ou por decisão do Conselho Deliberativo, estabelecendo a finalidade para qual será constituída.

§ 1º.- Quando as Comissões de Trabalho forem definidas em Assembleia Geral, os Associados Beneficiários poderão candidatar-se aos cargos de membros das respectivas Comissões na mesma Assembleia Geral que a definir. Dessa forma, os membros representantes das Comissões de Trabalho serão eleitos e nomeados em Assembleia Geral, convocada com essa finalidade.

§ 2º.- As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por Associados Beneficiários, não integrantes dos Conselhos (Deliberativo e Fiscal) e da Diretoria Executiva, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro "Coordenador" de tal Comissão.

§ 3º.- Ao "Coordenador" incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente.

§ 4º.- As Comissões de Trabalho terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a Associação, seja a que título for.

CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO

Art. 60º. - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentaria será elaborada pela Diretoria Executiva, consignando as previsões de Receita e Despesa e apresentada ao Conselho Deliberativo no prazo previsto neste Estatuto.

§ 1º.- Não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil, poderá o Conselho Deliberativo determinar a repetição do Orçamento anterior, devidamente reajustado

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 25/01/2023 às 19:46, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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 IRCPJ - DARUERI/SP

LIVRO A SOB Nº 250941

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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 SOLA Nº 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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 25/04/2023 às 19:45, sob o número WSPB237 00038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

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 2508/1
RCPI - DARUER/SP
sob o número WSPB237 00038542

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB237 00038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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 250841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

§ 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
RCP - 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 25/11/2023 às 19:45, sob o número WSJ023700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754A8.

- (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 pública;
- (d) limpeza das vias públicas;
- (e) manutenção e conservação da rede de iluminação pública, internamente à área fechada.

Art. 79º. - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno (assim que elaborado), para que todos os futuros adquirentes (nas alienações) ou credores (na constituição de direitos reais sobre os lotes envolvidos na presente Associação) possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários e/ou titulares de direitos aquisitivos, a Associação poderá providenciar, com base no disposto na parte final do artigo 246 da Lei de Registros Públicos, a averbação do Regulamento Interno na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento estiver registrado; sem prejuízo da obrigação de que o mencionado Regulamento Interno seja registrado no Cartório de Pessoa Jurídica em que o presente Estatuto estiver registrado, acompanhando o registro do presente Estatuto.

Este Estatuto possui 79 (setenta e nove) artigos, distribuídos em 25 páginas.

Santana de Parnaíba – SP, 30 de novembro de 2022.

Membros da Mesa:

PRÉSIDENTE DA MESA

Fabio José 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

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(s) firma(s) de:
(1) FABIO JOSE ODON LOPES DE SOUZA
BARUERI, 11/01/2023. Em test. da Verdade.

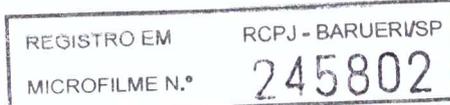
Escrivente Autorizado
Emolumentos: R\$ 12,18 - COM VALOR - Imp. Selo: 760227
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AB-0999428*****
Cod. Segurança: 575676712294227

VALOR ECONÓMICO: 11206,00
FIRMA: Ubiratan Pereira Guimarães
Escrivente Autorizado

Guilherme Sanches de Oliveira

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

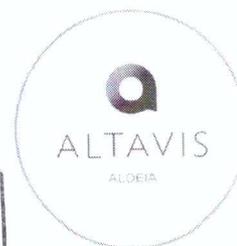
ETICON Associações e Condomínios

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.

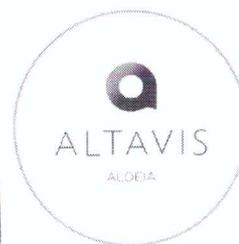
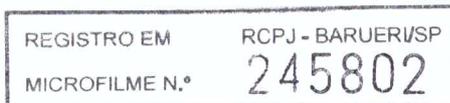
Com a palavra o presidente do conselho colocou em votação e todos ratificaram. No entanto, o conselheiro, Sr. Roberto N. Xavier, pediu a palavra e manifestou que em assembleia foi eleito ao cargo de Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, requerendo que ficasse consignado em ata naquele instante sua **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.

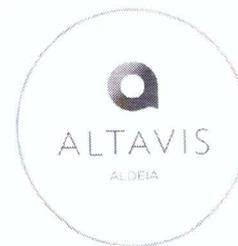
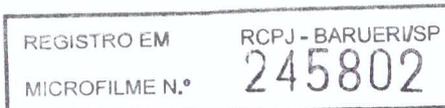
Em ato continuou, destacou-se que o Conselho Deliberativo fica constituído de 5 (cinco) conselheiros e a Diretoria Executiva com 3 (três) diretores, em cumprimento ao Estatuto. Não havendo mais comentários, passou, então, ao item 2, da ordem do dia.

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.

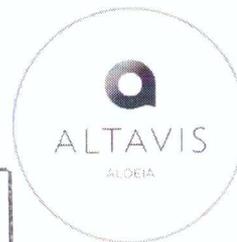
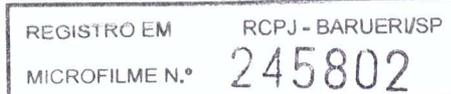
ETICON Associações e Condomínios

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 1297544E.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



Foi pontuado e comentado por todos os presentes que ficará em aberto a contratação de empresa/profissional para avaliação e acompanhamento dos projetos construtivos, devendo para isto também haver concorrência.

Após discussões e apontamentos em torno da contratação de empresas para prestação de serviços de Manutenção e Limpeza, houve deliberação por unanimidade dos presentes pra que estes postos sejam preenchidos por funcionários próprios, por regime CLT, da seguinte forma:

Limpeza: 2 (dois) colaboradores
Manutenção: 1 (um) colaborador

Assim, tendo em vista que a proposta com a contabilidade previa gestão de departamento pessoal para 4 (quatro) funcionários, o Sr. Fabio J. Odon expôs que poderá haver pequeno acréscimo do valor aprovado em previsão orçamentária, ratificado aprovação de todos os presentes para tal incremento.

Assim, passou-se para a última pauta do dia.

4) Assuntos Gerais.

Foi trazido nesta pauta assunto em torno da abertura do Clube. O Sr. João Gilberto pontuou que, em sua opinião, ainda é cedo para comunicar a abertura do Clube, uma vez que a equipe de segurança ainda é escassa para realizar o monitoramento destes espaços.

O Sr. Roberto Xavier disse que a Associação ainda está em uma fase de estruturação, não sendo favorável que isto ocorra neste momento.

Após apontamentos, ficou deliberado que a Eticon comunicará que o Conselho Deliberativo está trabalhando para abrir os espaços comuns aos associados de forma segura e confortável, ressaltando os trabalhos de concorrência que estão sendo realizados, assim como os laudos e vistorias para recepcionar as áreas comuns.

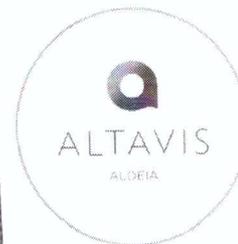
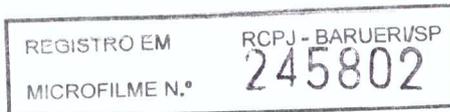
O Sr. Fabio J. Odon aproveitou o momento e entregou ao Sr. Paulo Rodovalho, representante da Eticon Associações e Condomínios, 2 (dois) cadernos

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ALTAVIS ALDEIA**

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



correspondentes a Laudo Técnico entregues na assembleia de 31.05.2021 pelos representantes da CIPASA, para acompanhamento da vistoria de entrega das áreas comuns agendada para próximo dia 09.06.2021.

Em seguida, apresentou o site do Altavis Aldeia (www.altavisaldeia.com.br), cujo desenvolvimento dos arquivos do site foi iniciado em condição "pro bono", e também seus projetos futuros para estruturação do site, que deverá ser realizado por empresa a ser contratada dentro das condições em previsão orçamentária, sendo seu trabalho comentado e elogiado pelos componentes do Conselho Deliberativo.

Dando continuidade, foi discutido sobre os e-mails oficiais de canais de comunicação, a serem divulgados aos proprietários, uma vez que o Sr. Fabio J. Odon já havia registrado o domínio Altavis Aldeia www.altavisaldeia.com.br junto ao órgão NIC.BR e também hospedado o domínio junto ao provedor Locaweb, ambos em nome da Associação e sob o Cnpj 19.531.579/0001-47 da mesma, cujos custos do registro e hospedagem deverão ser reembolsados ao Sr. Fabio J. Odon, logo após o início dos recebimentos das taxas de condomínio, mediante os comprovantes das 2 despesas acima. Após envolvimento dos presentes, ficou deliberado que haverá os seguintes e-mails oficiais iniciais da Associação:

- ✓ gerencia@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado pela Gerência;
- ✓ secretaria@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado pelo(a) Assistente, que tratará e acompanhará assuntos administrativos, financeiros e operacionais;
- ✓ altavis@altavisaldeia.com.br : A ser utilizado para comunicações institucionais e circulares;

O Sr. Roberto Nekrasus Xavier indicou colocar no rodapé do site Altavis Aldeia o bairro Serra do Sol - Santana de Parnaíba (SP). Sugerido pela Sra. Andressa Riviello que constasse o endereço do empreendimento. O Sr. Paulo Rodvalho indicou alterar no rodapé do site a palavra "Condomínio" para "Residencial", e também correção no endereço de domínio, sendo estas observações acatadas pelo Sr. Fabio J. Odon. Após comentários, todas as propostas foram aprovadas por unanimidade dos presentes.

Em referência às candidatas, que foram previamente selecionadas pela Eticon, para ocuparem as funções administrativas do Residencial, foi sugerido pelo Sr. Fabio J. Odon que o início destas candidatas fosse em duas possíveis datas, em 14.06.2021

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br

REGISTRO EM	RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º	245802



(segunda-feira) ou 21.06.2021 (segunda-feira), para que haja tempo hábil em função da ata da assembléia de 31.05.2021 estar devidamente protocolada em cartório para registro, havendo para este item concordância unânime dos presentes.

Também foi sugerido pelo Sr. Fabio J. Odon, a realização do cancelamento de todos os contratos atuais que a Associação possuía, principalmente com o de manutenção do elevador (PNE), uma vez que foi identificado pela Eticon a possibilidade de redução dos custos para este serviço. A sugestão foi aprovada por unanimidade dos presentes.

Em seguida, o Sr. Paulo Rodovalho projetou em tela sugestão de circular para envio inicial aos proprietários, sendo esta amplamente comentada pelos presentes, que indicaram os ajustes necessários.

O Sr. Fabio J. Odon sugeriu realização de um coquetel para os corretores da região, com a finalidade de comunicar e divulgar a nova gestão do Residencial, ressaltando a dificuldade dos proprietários em vender seus lotes em decorrência da má reputação gerada em função dos problemas vividos até então, e isto, argumentou, ajudaria na recuperação e resgate da imagem do Residencial.

Foi solicitado pelos presentes para que a Eticon providencie a aquisição de telefones e respectivamente comunicação via whatsapp para a administração.

O Sr. Fabio J. Odon citou sobre as mensagens de texto e voz que o ex-gestor da Cipasa/Auxiliadora Predial, que estava atendendo no residencial até 31.05.2021, teve com o Sr. Roberto da empresa de segurança Sector sobre o Notebook que se encontrava na administração do Residencial, argumentando ora que o equipamento era dele ora que era da Auxiliadora Predial. Destacou que como a chave da administração estava sob poder do mesmo, fazia-se necessário um chaveiro para abri-la e, após isto, fotografar tudo que se encontrava neste espaço, passando tal tarefa para Eticon, havendo o consenso de todos para tal.

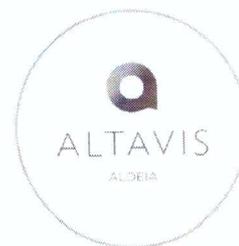
Na sequência, o Sr. Fabio J. Odon também pontuou a necessidade da confecção de uma placa / banner, a ser colocada na portaria da administração do Residencial, com os dizeres: "Antes de comprar seu lote consulte nossa administração sobre eventuais débitos", o que será providenciado pela Eticon.

ETICON Associações e Condomínios

Rua Gen. Fernando Vasconcellos C. de Albuquerque, 80, sala 05A - Granja Viana - Cotia (SP) - CEP 06711-020
Telefone e **Whatsapp**: (11) 4617-4500 www.eticon.adm.br

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL ALTAVIS ALDEIA

Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800,
Cep 06517-520 Sítio do Morro Santana do Parnaíba (SP)
CNPJ nº 19.531.579/0001-47
www.altavisaldeia.com.br
altavis@altavisaldeia.com.br



REGISTRO EM RCPJ - BARUERVSP
MICROFILME N.º 245802

Por último, o Sr. Fabio J. Odon informou que Sra. Andressa Riviello (Jurídico), o Sr. Paulo Rodovalho (Eticon) e a empresa Sector Segurança, ambos estão trabalhando para o Residencial desde o dia 01.06.2021, portanto, deverão receber o mês de junho/2021 integralmente por seus honorários. Já os outros prestadores de serviços que ainda iniciarão e também os funcionários a serem contratados, deverão receber de forma proporcional aos dias trabalhados.

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Presidente do Conselho Deliberativo agradeceu a participação de todos, declarando o encerramento da reunião às 18h35, tendo eu, Secretário do Conselho Deliberativo, lavrado a presente ata, que após lida e julgada conforme vai assinada pelo Presidente e por mim.


Fabio José Odon
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 SELDO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AA 319762*****
Cod. Segurança: 10700152541005

S20107AA0319762
FIRMA 2
112094
Eduardo Alves das Neves
Escrevente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BARUERI - SP

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4195-8274 CNPJ: 05.641.792/0001-65
Prenotado sob nº 142.094 em 14/06/2021 e registrado em microfilme sob o nº 245.802 em 02/07/2021.
Anotado à margem do registro nº 245788

OFICIAL(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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754AE.



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
MICROFILME N.º
RCPJ - BARUERVSP
247611

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B5.



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
10432AA0293058

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B5.



**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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B6.



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 despreendendo 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 250841 fls. 176

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. Edmilson 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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B6.



ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL
ALTAVIS ALDEIA

REGISTRADO NO **DCPI - ITAPEVI**
LIVRO A SOB Nº **250841**

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

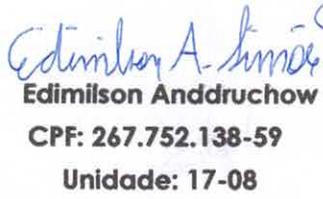
Escrutinadores:


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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B6.

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-0999429*****
Cod. Segurança: 575676787934433

Alameda Graziá, 279 - Alphaville - Barueri - SP - Cep 06454-050 - Fone/Fax: 11 4166.7777 - www.tabiadobarueri.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-0312585
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 25/01/2023 às 19:45, sob o número WSPB23700038542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 129754B6.

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
Data Base		25/01/2023				
NOVA ALDEIA - UNIDADE 15-16					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	10/11/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 14,39	R\$ 593,89
Taxa de manutenção	10/12/2022	R\$ 568,14	R\$ 570,70	R\$ 11,41	R\$ 8,75	R\$ 590,86
Taxa de manutenção	10/01/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 3,40	R\$ 696,08
SubTotal		R\$ 1.815,38	R\$ 1.817,94	R\$ 36,36	R\$ 26,54	R\$ 1.880,83
Honorários Advocatícios (10%) -						R\$ 188,08
Taxa Administrativa						
Total em:		25/01/2023				R\$ 2.068,91

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP

Cumprimento de Sentença nº 0001190-94.2022.8.26.0529

Principal nº 1008560-49.2018.8.26.0529

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. e NOVA ALDEIA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., já qualificadas nos autos da presente
demanda promovida por CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM
MONTEIRO, vêm, respeitosamente, por seus advogados subscritos, à presença de Vossa
Excelência, 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 I. serventia judicial faça a readequação do
cadastramento no sistema E-SAJ.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA

OAB/SP Nº 369.324

ANEXO I SUBSTABELECIMENTO

Na presente data, formalizada a rescisão contratual serve o presente para substabelecer SEM RESERVA os poderes nos termos abaixo:

EMPREENDIMENTOS:

LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, localizado no município de Santana de Parnaíba – SP, o qual se encontra devidamente registrado na Matrícula nº 166.063 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP, comercialmente identificado como “**Altavis Aldeia**”.

SUBSTABELECENTE:

EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 275.372 e todos os demais advogados sócios do escritório EDUARDO MENNA BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/ME: Sob o n.º 12.383.710/0001-27, SUBSTABELECEM SEM RESERVAS todos os poderes outorgados para:

SUBSTABELECIDOS:

RODRIGO FERRARI IAQUINTA, inscrito na OAB/SP sob o n.º 369.324 e MARCELO CAVALCANTI SILVA, inscrito na OAB/SP sob o n.º 344.292, ambos com escritório na Av. Paulista nº 1.471, 2º andar, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, fone (11) 3171-0021, integrantes do também outorgado escritório SILVEIRA ADVOGADOS.

OUTORGANTES:

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.022.116/0001-07;

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.405.960/0001-43;

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A., atual denominação da CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, inscrita no CNPJ nº 05.262.743/0001-53;

DOMÉ CONSULTORES INTEGRADOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 15.304.577/0001-64.

Clausula Especial de reserva de honorários sucumbenciais

1. O Escritório substabelecete e seus advogados preservam o direito de perceber:

1.1. 60% (sessenta por cento) do valor dos honorários de sucumbência eventualmente devidos em cada processo substabelecido, se atuou até a fase postulatória, ou seja, (mediante constatação da apresentação da contestação pelo Substabelecete e/ou seus advogados no processo), reservado o remanescente dos referidos honorários para o advogado/escritório substabelecido, pelo acompanhamento até o final do processo;

1.2. 100% (cem por cento) do valor dos honorários de sucumbência eventualmente devidos em cada processo substabelecido, se atuou até a fase recursal (mediante constatação da apresentação do recurso interposto ou de defesa/contrarrazões).

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 Digital nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**
 Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**
 Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro**

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

Vistos.

Fls. 102/103: Ciência ao executado das três avaliações imobiliárias apresentadas pelo exequente.

Fls. 123/124: Habilite-se como terceiro interessado, anotando-se que recai sobre o lote o débito de R\$ 2.068,91 (dois mil e sessenta e oito reais e noventa e um centavos), referente a taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de novembro/2022 a janeiro/2023. Anote-se. Ciência ao exequente.

Ademais, providencie o terceiro interessado, no prazo 05 dias, a regularização de sua representação processual, juntando aos autos o instrumento procuratório.

Fls. 180: Ciente.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 22 de fevereiro de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0149/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 102/103: Ciência ao executado das três avaliações imobiliárias apresentadas pelo exequente. Fls. 123/124: Habilite-se como terceiro interessado, anotando-se que recai sobre o lote o débito de R\$ 2.068,91 (dois mil e sessenta e oito reais e noventa e um centavos), referente a taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de novembro/2022 a janeiro/2023. Anote-se. Ciência ao exequente. Ademais, providencie o terceiro interessado, no prazo 05 dias, a regularização de sua representação processual, juntando aos autos o instrumento procuratório. Fls. 180: Ciente. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 24 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

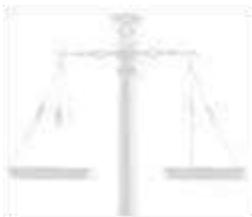
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0149/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/02/2023. Considera-se a data de publicação em 28/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 102/103: Ciência ao executado das três avaliações imobiliárias apresentadas pelo exequente. Fls. 123/124: Habilite-se como terceiro interessado, anotando-se que recai sobre o lote o débito de R\$ 2.068,91 (dois mil e sessenta e oito reais e noventa e um centavos), referente a taxas de manutenção, vigilância e limpeza vencidas e não pagas do período de novembro/2022 a janeiro/2023. Anote-se. Ciência ao exequente. Ademais, providencie o terceiro interessado, no prazo 05 dias, a regularização de sua representação processual, juntando aos autos o instrumento procuratório. Fls. 180: Ciente. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 27 de fevereiro de 2023.



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 0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACESDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO, 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, manifestar-se e requerer o que segue:

Nada a se opor quanto a reserva de credito noticiada na planilha de fls, 179 em favor da Associação Serra do Sol

Quanto ao ingresso da Municipalidade de Santana de Parnaiba se faz necessário a sua intimação pelo portal eletrônico e ou expedição de oficio uma vez que já fora cientificado conforme se vê no protocolo de fls., 80

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 28 DE FEVEREIRO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

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

Cumprimento de Sentença nº 0001190-94.2022.8.26.0529

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A (*atual denominação de CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A*) e **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente qualificadas nos autos do presente *Cumprimento de Sentença* que lhes movem **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM MONTEIRO**, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores subscritos, em atenção ao r. ato ordinatório constante à fl. 453, manifestar e ao fim requerer o quanto segue.

1. Conforme se verifica na aludida decisão de fls. 190, Vossa Excelência intimou as partes para se manifestar acerca das avaliações imobiliárias apresentadas pela parte Exequente, constante às fls.102/103.

2. Nesse sentido, em decorrência do laudo juntado, os Exequentes alegam que o valor médio do lote penhorado perfaz a quantia de R\$ 420.933,33 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

3. Contudo, de acordo com estudo realizado, o imóvel penhorado teve seu valor de mercado avaliado em torno de R\$ 1.380,00 (mil trezentos e oitenta reais) por m2, conforme se demonstra abaixo:



4. Ou seja, o referido lote está atualmente avaliado em R\$579.600,00 (quinhentos e setenta e nove mil e seiscentos reais), **restando incorreta a avaliação contida nos autos.**

5. Portanto, inviável a anuência quanto ao laudo apresentado pelos Exequentes, bem como, quanto ao valor médio considerado.

6. Ainda, quanto ao requerimento de fls.123/124, qual seja a habilitação da Associação Residencial Serra do Sol, manifestam estas Executadas que não se opõem ao pleito. Informando, ainda, que as **taxas de associação e demais despesas são de responsabilidade do Exequente,** por não possuir caráter *propter rem*.



7. 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, 06 de março de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA
OAB/SP Nº 369.324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA
OAB/SP 468.345

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº0001190-94.2022.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), já qualificada, por suas advogadas que estas subscrevem, nos autos do processo que contende **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTRO** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção a decisão de fls. 190, requerer a **juntada do instrumento de mandato**.

Termos em que,
p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 08 de março de 2023.

ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO

OAB/SP 216.595

(assinado eletronicamente)

TATIANA DE ARAUJO BERNARDO

OAB/SP 273.912

Procuração "ad Judicia et Extra"

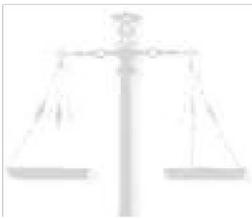
ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL, associação civil sem fins econômicos, regularmente instituída, com sede social Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Lote 02, Quadra 01, Bairro Sitio do Morro, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP CEP:06517-520, inscrito no CNPJ/MF sob n.º CNPJ nº 19.531.579/0001-47, representada por seu diretor presidente **SALETE MOMI VIANNI**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.389.338-8 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 049.963.148-00, residente e domiciliado na Rua Atlas, nº 541, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba, São Paulo, CEP 06519-188, e por seu diretor tesoureiro **NELSON SANCHEZ JUNIOR**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 13037511-1 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 130.458.968-47, residente e domiciliado na Rua Montes Pindo, nº 31, Res. Serra do Sol, Quintas do Ingaí, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06519-182, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui suas bastantes procuradoras as advogadas Dra. Andressa Oliveira Riviello, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o número 216.595, com endereço eletrônico: andressa.riviello@adv.oabsp.org.br, e Dra. Tatiana de Araújo Bernardo, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob o número 273.912, com endereço eletrônico: tatianaabernardo@adv.oabsp.org.br, ambas com escritório na Alameda Rio Negro, 1084 – Conj. 44 – Ed. Plaza - Alphaville -Barueri – SP -CEP 06454-000, com endereço eletrônico: juridico@rbkadv.com.br, telefone: (11) 2680 6362 | (11) 94539 1842, às quais confere amplos poderes para o foro em geral, com cláusula ad judicia, 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 lanços 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 0001190-94.2022.8.26.0529

Santana de Parnaíba, 27 de fevereiro de 2023.

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL

Diretor Presidente
SALETE MOMI VIANNI
CPF/MF nº 049.963.148-00

Diretor Tesoureiro
NELSON SANCHEZ JUNIOR
CPF/MF nº 130.458.968-47



SFL
Advocacia

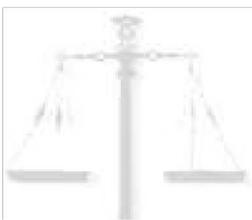
EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cumprimento Provisório de Sentença nº 0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA e MANOEL JARDIM MONTEIRO, ambos já qualificados nos autos da ação em fase 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 vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência. apresentar manifestação em termos de impugnação em relação ao quanto alegado às (fls, 195/197) o que faz nos seguintes termos:

A avaliação feita pelos executados não foi realizada *in loco*, mas, segundo consta no documento (mapa da região), é a fotografia do bairro aldeia da serra extraída da WEB por meio GOOGLE MAPS onde não está em conformidade com a localizar efetiva do imóvel penhorado.

Nota-se que os imóveis apontados para fazer o comparativo de preço, não estão localizados no mesmo loteamento que o bem avaliado, que conforme se denota no mapa apresentado, são de outros loteamentos já consolidados e dentro do bairro de Aldeia da Serra, com ABITE-SE regular, sendo que no Loteamento Serra do Sol ainda não possui, impossibilitando a venda regular, e o financiamento do imóvel, o que conseqüentemente desvaloriza o imóvel em questão.



SFL
Advocacia

Observa-se que, na impugnação ao valor da avaliação, sequer trás anúncios de imóveis à venda no mesmo loteamento, comparando-o com imóveis sem nenhum critério técnico.

As informações não trazem referenciais de avaliação de forma a possibilitar a conclusão da média de mercado, desatendendo às exigências previstas nas disposições da legislação vigente no art. 872 CPC e a regra da ABNT NBR 14.653 - Associação Brasileira de Normas Técnicas que fixa todas as diretrizes para avaliação de bens no Brasil, pelo método comparativo.

De outra banda, não foi feita a devida vistoria no imóvel, a estimativa de valor é genérico senão dizer a esmo, não especificando o valor do metro quadrado do imóvel penhorado ou as condições que justifiquem o arbitrado, limitando-se a afirmar que foi *quantum* “após pesquisas” na WEB, sem aquilatar o valor praticado no mercado imobiliário para aquela rua, bairro e região e, tampouco indicar o valor com base em análise junto ao mercado local.

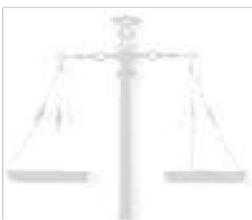
Ademais, não descreve de forma pormenorizada as características topográficas, e por se tratar de terreno, tais características são de suma importância para precificação.

Nenhuma avaliação poderá prescindir de vistoria.

A regra é a VISTORIA.

Porém, não há nenhuma prova nos autos de que foi necessário descartar a vistoria como prevê a processualística vigente (Art. 872 CPC) e as regras da ABNT NBR 14.653- Associação Brasileira de Normas Técnicas que fixam todas as diretrizes para avaliação de bens no Brasil.

No ponto, cita-se jurisprudência dos tribunais pátrios:



SFL
Advocacia

PROCESSUAL CIVIL. PERÍCIA. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. MÉTODO COMPARATIVO. REQUISITOS DO LAUDO. NB 502/89 DA ABNT. Imprestável se apresenta o laudo de avaliação quando, em utilizando o método comparativo, não apresenta os paradigmas que serviram de elementos à conclusão apresentada, não atendendo aos ditames da NB 502/89, da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Agravo provido de pronto. (Agravo de Instrumento N° 70007248693, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Antônio Kretzmann, Julgado em 30/09/2003). (TJ-RS – AG: 70007248693 RS, Relator: Paulo Antônio Kretzmann, Data de Julgamento: 30/09/2003, Décima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia).

Assim nunca é demais dizer que a estimativa de imóveis que serviram de paradigma, não está na mesma região e nem no mesmo loteamento do imóvel penhorado e, não possuem nenhuma incidência de valorização de igual forma que o imóvel avaliado.

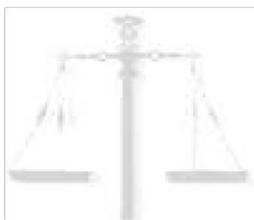
Portanto, imprestáveis para tanto.

Por estes motivos, *ad argumentandum*, sendo inconteste a necessidade da realização de nova avaliação seja as expensas das executadas, na permissão do artigo 873, do Código de Processo Civil – CPC o qual preceitua que:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I – qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II – se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;



SFL
Advocacia

III – o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

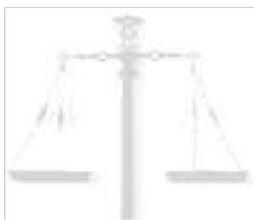
Parágrafo único. Aplica-se o à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste.

Neste sentido, julgados do Superior Tribunal de Justiça ([STJ](#)):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PENHORA DE BEM IMÓVEL. DESIGNAÇÃO DE LEILÃO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE HOMOLOGA O PARECER. DISCREPÂNCIA ENTRE OS VALORES TRAZIDOS NA AVALIAÇÃO JUDICIAL E NOS PARECERES ANEXADOS PELO RECORRENTE. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O PREÇO ATRIBUÍDO AO BEM. ART. 873, DO CPC. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE NOVO LAUDO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR – 2ª C. Cível – 0034516-98.2018.8.16.0000 – Goioerê – Rel.: Desembargador Stewalt Camargo Filho – J. 21.02.2019). ([TJPR](#) – AI: 00345169820188160000 PR 0034516-98.2018.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargador Stewalt Camargo Filho, Data de Julgamento: 21/02/2019, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/02/2019).

Pelas razões de fato e de direito já expendidas, impõe-se a homologação a avaliação feita pelo Exequente nos termos da lei e caso não seja o entendimento deste r. juízo o que não se espera seja determinada uma nova avaliação dos imóveis **às expensas das executadas**, e, observe aos dispositivos legais das leis vigentes para a avaliação de imóveis

DOS PEDIDOS



SFL
Advocacia

Diante do todo exposto, requer-se:

1) Caso ultrapassado o pedido anterior, por hipótese apenas, **IMPUGNA** a avaliação efetuada pelo executados e requer:

2) A homologação dos laudos (parecer técnico de avaliação imobiliária) produzidas pelo Exequente e atendidas as normas vigentes em especial Art. 872 CPC) e as regras da ABNT NBR 14.653- Associação Brasileira de Normas Técnicas

3) Que sejam acatadas as razões e documentos juntados pelo Exequentes, a fim de que sejam rejeitados os valores trazidos pelos Executados às (fls, 194/195), por não trazer nenhuma norma técnica de avaliação, e por conseguintes, sejam homologadas as avaliações apresentadas pelo Exequente às (fls, 104/122).

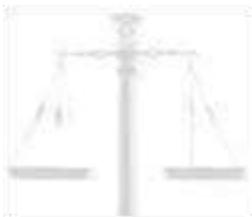
Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 13 de abril de 2023.

SANDRO FERREIRA LIMA

OAB/SP 188.218



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

CLAUDIA MARIA MACEDO E OUTROS devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, por meio de seu advogado que ao final subscreve, vem, respeitosamente à honrosa presença de Vossa Excelência, **REQUERER** a juntada da planilha de cálculos em anexo

Incontroverso está, portanto, a planilha de (fls, 06/07) que atualizada remonta o crédito até a data de **08/2023 em R\$ 282.515.28 (Duzentos e Oitenta e Dois Mil e Quinhentos e Quinze Reais e Vinte e Oito Centavos)** conforme demonstrativo anexo, que acrescido das perdas e danos que se venceram no curso do incidente sem prejuízo dos honorários advocatícios da fase de conhecimento e de cumprimento e demais cominações legais.

**TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 21 DE AGOSTO DE 2023**

**SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218**

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

**0001190-94.2022.8.26.0529 CLAUDIA MARIA MACEDO X NOVA ALDEIA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO SA**
Data de atualização dos valores: julho/2023
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios legais
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 15,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	TOTAL
1	planilha fls, 06/07	01/02/2022	136.401,79	147.389,14	24.955,20	172.344,34
2		01/05/2022	1.691,27	1.760,68	298,11	2.058,79
3		01/06/2022	1.691,27	1.752,79	296,77	2.049,56
4		01/07/2022	1.691,27	1.741,99	294,95	2.036,94
5		01/08/2022	1.691,27	1.752,51	296,73	2.049,24
6		01/09/2022	1.691,27	1.757,96	297,65	2.055,61
7		01/10/2022	1.691,27	1.763,60	298,60	2.062,20
8		01/11/2022	1.691,27	1.755,35	297,21	2.052,56
9		01/12/2022	1.691,27	1.748,70	296,08	2.044,78
10		01/01/2023	1.691,27	1.736,72	294,05	2.030,77
11		01/02/2023	1.691,27	1.728,77	292,71	2.021,48
12		01/03/2023	1.691,27	1.715,56	290,47	2.006,03
13		01/04/2023	1.691,27	1.704,65	288,62	1.993,27
14		01/05/2023	1.691,27	1.695,66	287,10	1.982,76
15		01/06/2023	1.691,27	1.691,27	286,36	1.977,63
16		01/07/2023	1.691,27	1.691,27	286,36	1.977,63
* 17		01/08/2023	1.691,27	1.691,27	286,36	1.977,63
		TOTAIS	163.462,11	175.077,89	29.643,33	204.721,22
					Subtotal	R\$ 204.721,22
					Honorários advocatícios (15,00%) - não aplicável s/ a multa (+)	R\$ 30.708,18
					Subtotal	R\$ 235.429,40
					Art.523 § 1.º - CPC (multa 10%)(+)	R\$ 23.542,94
					Art.523 § 1.º - CPC (honorários 10%)(+)	R\$ 23.542,94
					Subtotal	R\$ 282.515,28
					TOTAL GERAL	R\$ 282.515,28

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


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:	0001190-94.2022.8.26.0529
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos
Exequente:	Claudia Maria Macedo de Almeida e outro
Executado:	Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa e outro

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

Vistos.

Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações.

Intime-se o Município por portal para que se manifeste a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.



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

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.

**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

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. Cumprase na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 26 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 0794/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações. Intime-se o Município por portal para que se manifeste a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias

antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de setembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0794/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/09/2023. Considera-se a data de publicação em 02/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)
Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações. Intime-se o Município por portal para que se manifeste a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição

em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 29 de setembro de 2023.



SFL
Advocacia

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

0001190-94.2022.8.26.0529

CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E MANOEL JARDIM MONTEIRO, 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 com fundamento no artigo 1.022, inc. II do Novo Código de Processo Civil, opor os presentes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Para assim, aclarar a contradição proferida na decisão de fls., 208/210 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 embargada com o disposto no artigo 883 parte final do NCPC e para isso, a fim de esclarecimentos com efeitos modificativos, o embargante reproduz e destaca parte da decisão que pretende embargar *in verbis*:



Senão vejamos:

. (...) Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Empresa Lance Judicial, e-mail: contato@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. (GRIFOS NOSSOS)

Com efeito, a parte final do artigo 883 do NCPC, dispõe que o exequente poderá indicar leiloeiro de sua confiança para a realização da alienação judicial do bem penhorado.

Nesse sentido, não há óbice legal a substituição do leiloeiro indicado pelo juízo por aquele indicado pelo embargante pois atendido os preceito dos Artigos 880 e 881 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.256, de 04/02/2016

Com fundamento no art. 1022, inciso II, seja conhecido os embargos declaratórios, pois tempestivos, e lhe dê provimento, para que seja acolhido o pedido de substituição do leiloeiro por aquele indicado pelo embargante qual seja LEILOEIRO ZUKERMAN LEILOES Leiloeira Oficial - JUCESP 744, Telefone: 3003-0677 Avenida Angélica, 1.996 - 6º andar São Paulo/SP - CEP: 01228-200, através da gestora de leilão eletrônico www.zukerman.com.br, devidamente homologada perante o Sistema de Informação do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



SFL
Advocacia

**TERMOS EM QUE
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 29 DE SETEMBRO DE 2023**

**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: **0001190-94.2022.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Perdas e Danos**

Exequente: **Claudia Maria Macedo de Almeida e outro**

Executado: **Cipasa Desenvolvimento Urbano Sa 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.

Fica a parte embargada intimada, para, querendo, manifestar-se, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre os embargos de declaração opostos (§ 2º, do art. 1.023, do Código de Processo Civil).

Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, os autos serão remetidos à conclusão do(a) Juiz(a).

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 02 de outubro de 2023.
RAFAELA DE JESUS LUIZ, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0807/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)	D.J.E
Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)	D.J.E
Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)	D.J.E
Rodrigo Ferrari Iaquina (OAB 369324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fica a parte embargada intimada, para, querendo, manifestar-se, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre os embargos de declaração opostos (§ 2º, do art. 1.023, do Código de Processo Civil). Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, os autos serão remetidos à conclusão do(a) Juiz(a)."

Santana de Parnaíba, 3 de outubro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0807/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/10/2023. Considera-se a data de publicação em 05/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Sandro Ferreira Lima (OAB 188218/SP)

Andressa Oliveira Riviello (OAB 216595/SP)

Tatiana de Araujo Bernardo (OAB 273912/SP)

Rodrigo Ferrari laquinta (OAB 369324/SP)

Teor do ato: "Fica a parte embargada intimada, para, querendo, manifestar-se, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre os embargos de declaração opostos (§ 2º, do art. 1.023, do Código de Processo Civil). Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, os autos serão remetidos à conclusão do(a) Juiz(a)."

Santana de Parnaíba, 4 de outubro de 2023.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

Processo nº: **0001190-94.2022.8.26.0529**

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, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

	Início do 1º Leilão:	22/01/2024 às 00:00
	Encerramento do 1º Leilão:	27/02/2024 às 14:33

2. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
3. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / Sistema do **GRUPO LANCE**, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
4. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.
5. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com



antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.

6. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. Pelo e-mail: contato@grupolance.com.br, ou;
 - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou do portal;
- Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Termos em que, pede deferimento.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Adriano Piovezan Fonte

306.683 OAB/SP



PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **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, segunda, 02 de outubro de 2023.

Gilberto Fortes do Amaral Filho
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 550

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

Cumprimento de Sentença nº 0001190-94.2022.8.26.0529

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A, atual denominação de *CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A* e **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente qualificadas nos autos do presente *Cumprimento de Sentença* que lhes movem **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA** e **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores subscritos, manifestar e ao fim requerer.

1. Em conformidade com o Ato Ordinatório de folhas 219, vêm, estas Executadas, manifestar sobre a oposição de Embargos de Declaração.
2. Inicialmente cumpre destacar que o recurso não cumpre os requisitos básicos previstos no art. 1.022 do CPC, uma vez que interpostos com claro interesse diverso.
3. Ocorre que, na decisão de folhas 208/210, este juízo nomeou como leiloeiro a Empresa Lance Judicial e, por mero inconformismo, a parte Exequente, ora Embargante, opôs Embargos de Declaração alegando suposta contradição na r. decisão.
4. Com relação a matéria trazida no recurso a mesma também não se sustenta, vez que busca o Exequente tentativa de nomeação do leiloeiro indicado anteriormente por ele.

5. Ressalta-se que, conforme dispõe o próprio artigo 883 do Código de Processo Civil indicado pela parte Embargante, a parte Exequente poderá indicar um leiloeiro de sua confiança, sendo, contudo, faculdade do juízo acolher ou não a nomeação pretendida.

6. Ainda, a nomeação de leiloeiro diverso ao pretendido pela parte Embargante sequer trará prejuízo, sendo claro que os Embargos de Declaração foram apresentados por mero inconformismo da parte Embargante, devendo a decisão ser combatida, se o caso, por meio de recurso próprio.

7. Isto posto, não existe qualquer razão que assista ao Embargante, devendo o mesmo ser não conhecido, uma vez que ausentes os pressupostos recursais do art. 1.022 do CPC, ou pela eventualidade de conhecidos, totalmente rejeitados pois improcedente o pedido.

8. Por fim, REITERA ainda 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, 9 de outubro de 2023.

RODRIGO FERRARI IAQUINTA

OAB/SP Nº 369.324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA

OAB/SP 468.345

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA / SP,

Processo nº0001190-94.2022.8.26.0529

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), já qualificada, por suas advogadas que estas subscrevem, nos autos do processo que contende **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA E OUTRO** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao pedido formulado as datas para realização do leilão, requer a juntada da planilha atualizada até 31/10/2023.

Pugna a peticionária que conste a dívida do lote no edital de leilão ou sejam os futuros interessados cientificados dos débitos, para a reserva do Residencial.

Termos em que,

p. deferimento.

Santana de Parnaíba, 11 de outubro de 2023.

ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO

OAB/SP 216.595

(assinado eletronicamente)

TATIANA DE ARAUJO BERNARDO

OAB/SP 273.912

ASSOC.RES. SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)						
NOVA ALDEIA - UNIDADE 15-16					ÍNDICE OFICIAL IGP-M SET/23	2657,5425
DOC. DESCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	VALOR ATUALIZADO	MULTA 2%	JUROS 0,03333% a.d	VALOR ATUALIZADO
Taxa de manutenção	10/11/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 67,22	R\$ 646,73
Taxa de manutenção	10/12/2022	R\$ 568,14	R\$ 568,14	R\$ 11,36	R\$ 61,54	R\$ 641,05
Taxa de manutenção	10/01/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 66,55	R\$ 759,23
Taxa de manutenção	10/02/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 59,53	R\$ 752,21
Taxa de manutenção	10/03/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 53,19	R\$ 745,87
Taxa de manutenção	10/04/2023	R\$ 951,57	R\$ 951,57	R\$ 19,03	R\$ 64,70	R\$ 1.035,30
Taxa de manutenção	10/05/2023	R\$ 679,10	R\$ 679,10	R\$ 13,58	R\$ 39,38	R\$ 732,07
Taxa de manutenção	10/06/2023	R\$ 955,17	R\$ 955,17	R\$ 19,10	R\$ 45,53	R\$ 1.019,80
Taxa de manutenção	10/07/2023	R\$ 955,17	R\$ 955,17	R\$ 19,10	R\$ 35,97	R\$ 1.010,25
Taxa de manutenção	10/08/2023	R\$ 955,17	R\$ 957,36	R\$ 19,15	R\$ 26,17	R\$ 1.002,67
Taxa de manutenção	10/09/2023	R\$ 955,17	R\$ 958,70	R\$ 19,17	R\$ 16,30	R\$ 994,17
Taxa de manutenção	10/10/2023	R\$ 955,17	R\$ 955,17	R\$ 19,10	R\$ 6,69	R\$ 980,96
SubTotal		R\$ 9.580,10	R\$ 9.585,83	R\$ 191,72	R\$ 542,76	R\$ 10.320,30
Honorários Advocáticos (10%) -						R\$ 1.032,03
Taxa Administrativa						
Total em:	31/10/2023					R\$ 11.352,33



GRUPO
LANCE

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

Processo nº 0001190-94.2022.8.26.0529

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **22/01/2024 às 00h e 00min**, e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/04/2024 às 14h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões www.grupolance.com.br.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregoado a estes autos, obtida nesta data junto ao sistema eletrônico do CRI de Santana de Parnaíba/SP.

4. Requer a juntada da avaliação atualizada que será atualizada conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

TERCEIRO INTERESSADO:

MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA

Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283, Sítio do Morro, CEP: 06517-520 - Santana de Parnaíba – SP.

HIPOTECA JUDICIAL:

MM. Juízo da Vara Única da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1008560-49.2018.8.26.0529.

MM. Juízo do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc.1005583-79.2021.8.26.0529.



GRUPO
LANCE

MM. Juízo do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1002703-85.2019.8.26.0529.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

3 de novembro de 2023



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP

01ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO SA, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, bem como dos terceiros interessados **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)** e **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza da 01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento Provisório de Sentença - **Processo nº 0001190-94.2022.8.26.0529**, movida por **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA** e **MANOEL JARDIM MONTEIRO** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **22/01/2024 às 00h e 00min**, e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/04/2024 às 14h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Av. Mascarenhas de Moraes, 5800, Rua O, Lote 16, Quadra 15, Residencial e Comercial Serra do Sol, Santana de Parnaíba – SP.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, subrogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em

até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. A Imissão na Posse somente poderá ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). Somente poderá ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

RELÃO DO BEM: TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA "O", constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 15 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 145,00m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,01m, confrontando com o lote nº 17; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 15; fundos mede 17,68m em curva com raio de 175,00m em dois segmentos: 14,00m confrontando com o nº 5 e 3,68m confrontando com parte do lote nº 06; encerrando a área total de 475,19m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri/SP sob nº 172.152.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 475,19m², Lot. Res. E Comercial Serra do Sol, Bairro Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba/SP.

ÔNUS: AV.1 RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS NO TOCANTE ÀS EDIFICAÇÕES E URBANISTICAS. **R.03** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela Vara Única da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1008560-49.2018.8.26.0529. **AV.04** PENHORA expedida nestes autos. **R.05** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc.1005583-79.2021.8.26.0529. **R.06** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1002703-85.2019.8.26.0529.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 420.933,33 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para dez/2022 (conf.fls.100-120). (OBS: fica acolhida a média do valor das avaliações (conf.fls.208)).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 436.184,94 (quatrocentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos) para out/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 3 de novembro de 2023.

Dra. Natália Assis Mascarenhas

MM^a. Juíza da 01^a Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP.


MATRÍCULA
172.152FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de dezembro de 2.013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 15 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 145,00m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,01m, confrontando com o lote nº 17; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 15; fundos mede 17,68m em curva com raio de 175,00m em dois segmentos: 14,00m confrontando com o lote nº 05 e 3,68m confrontando com parte do lote nº 06; encerrando a área total de 475,19m².

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.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

O Oficial,

Av.01/172.152, 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,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

O Oficial,

Av.02/172.152, em 04 de dezembro de 2.013.

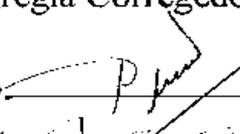
(Continua no verso)

MATRÍCULA
172.152FICHA
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 do Carmo Urso
Escrevente Autorizado

O Oficial,


 Del. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 363.992

Rolo 6.364

R.03/172.152, em 12 de abril de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de abril de 2022, acompanhado da Sentença Judicial datada de 21 de abril de 2019, proferida pelo D. Juízo de Direito da Vara Única do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo digital nº 1008560-49.2018.8.26.0529), figurando como requerentes, CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA, brasileira, engenheira, filha de Jayme de Almeida e Helena Macedo de Almeida, CPF/MF nº 750.226.647-04, e seu marido **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, brasileiro, engenheiro, filho de Altamiro Monteiro Peon e Idalina Jardim Peon, CPF/MF nº 603.663.627-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Procion, nº 666, Aldeia da Serra – Mora das Estrelas, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, e, como requeridas, as empresas: 1) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede na Rua Suzana Dias, nº 391, Bairro Centro, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, e registrada sob o NIRE nº 35221017916, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, 2) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 10º andar, sala 102, Vila Nova Conceição, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53, e registrada sob o NIRE nº 35300192940, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 21 de abril de 2019, foi autorizado o presente registro da **HIPOTECA JUDICIAL sobre o imóvel matriculado**, de propriedade da executada, a empresa, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, onde as rés foram condenadas a indenizarem os autores no valor referente ao percentual de 0,5% ao mês, do valor do lote apontado no instrumento contratual, no período de julho de 2016 até a entrega da

(Continua na ficha 002)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

172.152

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 12 de abril de 2022.

infraestrutura do empreendimento, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde os respectivos vencimentos e com juros legais de 1% ao mês a partir da citação, na forma do artigo 406 do Novo Código Civil c/c artigo 161, § 1º do Código Tributário Nacional, cuja garantia é para o valor de R\$150.041,97, conforme planilha constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 537.344

Rolo 8.402

Selo Digital nº 1205763210000R3M172152221

Av.04/172.152, em 10 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 26 de outubro de 2.022 (protocolo de penhora online: PH000441079), 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 D. Juízo de Direito 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 0001190-94.2022.8.26.0529), movida por **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 750.226.647-04; e, **MANOEL JARDIM MONTEIRO**, CPF/MF nº 603.663.627-04; contra **CIPASA ALDEIA ALDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 15.022.116/0001-07; e, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 27 de junho de 2022, o imóvel **matriculado**, de propriedade da coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, foi **PENHORADO**, sendo de R\$150.041,97, o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada e proprietária **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 554.528

Rolo 8.545

Selo Digital nº 120576321000AV4M172152221

R.05/172.152, em 24 de abril de 2023.

Pelo requerimento subscrito no Município de Barueri, deste Estado, aos 10 de fevereiro de 2.023, acompanhado da Sentença Judicial datada de 13 de maio de 2.022, proferida
(Continua no verso)

MATRÍCULA

172.152

FICHA

002

VERSO

pelo D. Juízo de Direito do Juizado Especial Cível, do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos, (processo digital nº 1005583-79.2021.8.26.0529), figurando como requerentes, **MARCOS ROBERTO BACOV**, brasileiro, empresário, RG nº 24.512.744-6-SSP/SP, CPF/MF nº 246.650.989-25, e sua mulher **ELINEIDE DE MOURA BACOV**, brasileira, do lar, RG nº 30.487.939-3-SSP/SP, CPF/MF nº 279.720.858-70, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Rua Rubens Capp, nº 01, Jardim das Bandeiras, no Município de Osasco, neste Estado, e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e, **2) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, ambas já qualificadas, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 13 de maio de 2.022, procede-se este registro, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi HIPOTECADO JUDICIALMENTE, conforme disposto no artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$44.000,00, conforme planilha constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,


Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 564.908

Rolo 8.656

Selo Digital nº 1205763210000R5M17215223X

R.06/172.152, em 24 de abril de 2023.

Pelo requerimento subscrito no Município de Barueri, deste Estado, aos 10 de fevereiro de 2.023, acompanhado da Sentença Judicial datada de 03 de dezembro de 2.019, proferida pelo D. Juízo de Direito do Anexo do Juizado Especial Cível da Unip, do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos, (processo digital nº 1002703-85.2019.8.26.0529), figurando como requerente, **WELLINGTON RANGEL ARAÚJO**, brasileiro, divorciado, coordenador, RG nº 11.492.644-7-SECC/DENTRAN/RJ, CPF/MF nº 053.427.827-24, residente e domiciliado na Rua Andorinhas, nº 62, Itaipu, no Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, e, como requeridas, as empresas: **1) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Copacabana, nº 63, Jardim Professor Benoá, no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado; e, **2) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital, ambas já qualificadas, verifica-se que por sentença judicial proferida aos 03 de dezembro de 2.019, confirmada pelo V. Acórdão (Apelação Cível nº 1002703-85.2019.8.26.0529 - Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado - Registrado sob nº 2020.0000059739),
 (Continua na ficha 003)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula
REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

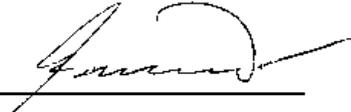
MATRÍCULA
172.152

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de abril de 2023.

da 2ª Turma Cível do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 22 de junho de 2.020, transitado em julgado aos 25 de agosto de 2.020, procede-se este registro, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade das executada, foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE**, conforme disposto no artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$53.192.66, conforme planilha constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 564.946

Rolo 8.656

Selo Digital nº 1205763210000R6M17215223W

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponível em
em www.registadores.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO FIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 09:27, sob o número WSPB23700933550. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 1542EEF7C.

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

0001190-94.2022.8.26.0529

Data de atualização dos valores: outubro/2023

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

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		01/12/2022	420.933,33	436.184,94	436.184,94
	TOTAIS		420.933,33	436.184,94	436.184,94
	Subtotal				R\$ 436.184,94
	TOTAL GERAL				R\$ 436.184,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 09:27, sob o número WSPB237009333550. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001190-94.2022.8.26.0529 e código 1542EFFE.