



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
Comarca BRAGANÇA PAULISTA

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Bel. Wilson Aparecido Accedo
OFICIAL INTERINO

| | | | | |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL ANO 2.001 | Matrícula n.º 50.155 | DATA 06 de agosto de 2.001. | FLS. |
| | | | OFICIAL <i>[assinatura]</i> | |

IMÓVEL: UM LOTE de terreno sob nº 05 da Quadra "F" do Loteamento denominado "QUINTA DO BARÃO", situado no bairro do Barreiro, em zona de expansão urbana, desta cidade, Com área de 3.199,32 m² e a seguinte confrontação: frente para a Rua 2 medindo 36,04m em linha curva; pela lateral esquerda confronta com o lote 4 em linha reta de 84,38m; no fundo confronta com a Área Reservada n.º 1 em linha reta de 39,79m e pela lateral direita confronta com o lote 6 em linha reta de 84,69m.

PROPRIETÁRIA: TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES S.A., com sede a Av. Europa, 310, Sala 11, na cidade de São Paulo, Capital, CNPJ: 02.621.611/0001-82.

TITULO AQUISITIVO: Matrícula nº 49.795, Lº 2, neste registro, Bragança Paulista, 06 de agosto de 2.001. O Oficial Interino, *[assinatura]* (Bel. Wilson Aparecido Accedo).

AV.1 – 50.155 - Bragança Paulista, 14 de agosto de 2.003. Conforme elementos constantes em requerimento e em demais papéis que acompanharam, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 130.605, em data de 07/08/2003, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob inscrição de contribuinte número 4000053135000500000, conforme prova a cópia autenticada do aviso de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa do exercício de 2003, que fica arquivada neste Serviço Registral. Valor devido pela prática deste ato: Ao Oficial: R\$7,18; Ao Estado: R\$2,04; Ao IPESP: R\$1,51; Ao Sinoreg: R\$0,38; Ao Tribunal de Justiça: R\$0,38 - Total: R\$11,49. Eu, *[assinatura]* (Tales de Souza Busso), Substituto do Oficial, a digitei e subscrevi.
MICROFILME Nº 130.605.

AV.2 – 50.155 - Bragança Paulista, 22 de setembro de 2.003. Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, e em demais papéis que o acompanharam, protocolado nesta Serventia em data de 25 de agosto de 2003, sob nº.130770, é esta para ficar constando que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, até então identificada como TERRAS DE BRAGANÇA E PARTICIPAÇÕES S.A., teve sua denominação social alterada para **TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.** Valor devido pela prática deste ato: Ao Oficial: R\$7,18; Ao Estado: R\$2,04; Ao IPESP: R\$1,51; Ao Sinoreg: R\$0,38; Ao Tribunal de Justiça: R\$0,38 - Total: R\$11,49. Eu, *[assinatura]* (Tales de Souza Busso), Substituto do Oficial, a digitei e subscrevi.
MICROFILME Nº 130.770.

R.3/M – 50.155 – HIPOTECA – Bragança Paulista, 29 de novembro de 2010. Conforme elementos constantes na escritura pública, lavrada aos 18 de outubro de 2010, no 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 987, folhas 183, protocolada nesta Serventia, sob número 173.669, em data de 3 de novembro de 2010, é este para ficar constando que a proprietária, TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca, além de outros, O IMÓVEL aqui matriculado, ao **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**, com sede na Prefeitura Municipal, situada na Avenida Antonio Pires Pimentel, número 2015, centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65, no ato representada por seu Prefeito Municipal, Dr. João Afonso Solis, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade (RG) número 10.843.453-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 772.892.428-15, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santa Bárbara, número 474, em garantia de todos e quaisquer débitos já existentes da empresa Terras de Bragança Participações Ltda, perante o referido Município, especialmente os constantes do Processo Administrativo Municipal de número 15.959-147/2009, incluindo-se, aí, muitas,

segue no verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 215285



Pag.: 001/008
Certidão na última página

continuação do R.3/M – 50.155 – (multas;) Juros, honorários advocatícios e custas judiciais, num total de R\$ 12.850.588,24 (doze milhões, oitocentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos), enquanto perdurarem as obrigações entre a devedora e o credor. A presente hipoteca garante também eventuais obrigações fiscais da devedora que, por força da legislação fiscal aplicável pelo credor, venha a ser compelida a pagar relativos aos imóveis descritos no item quarto da escritura ora em registro. A garantia hipotecária continuará em pleno vigor e efeito, persistindo integralmente até que a devedora cumpra por completo as obrigações assumidas no referido Processo Administrativo Municipal, não se substituindo nem se anulando por quaisquer outras garantias que venham a ser prestadas, salvo nos casos em que o credor expressamente autorizar a substituição, não podendo ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias da data do trânsito em julgado dos processos ajuizados ou que venham a ser ajuizados, envolvendo os créditos tributários sobre os imóveis descritos no já mencionado item quarto, cujas pendências motivam a presente garantia. Para fins do disposto no art. 1.484, do Código Civil, fica atribuído ao imóvel objeto desta matrícula, o valor de R\$ R\$946.838,75 (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos), observando que a totalidade dos imóveis dados em garantia ficam estimados em R\$17.345.185,87 (dezessete milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), envolvendo a soma do que se estima para o imóvel aqui descrito com o que se atribui a todos os demais dados em hipoteca no referido instrumento público, os quais encontram-se perfeitamente caracterizados na escritura aqui registrada, onde, nesta data, em suas respectivas matrículas, está igualmente, sendo feito o registro do mencionado gravame. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. A empresa Terras de Bragança Participações Ltda, no momento da lavratura da presente escritura, apresentou a Certidão negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 14/05/2010, sob número 002872010-21200611, com prazo de validade até o dia 10/11/2010, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 11/06/2010, com validade até 08/12/2010, com código de controle número A14B.717A.549E.C953. As despesas com o presente registro tomou por base o valor da obrigação de responsabilidade da devedora/hipotecante aqui identificada, como acima noticiado, dividido pelo número de imóveis oferecidos em garantia, num total de dezenove (19), resultando em R\$676.346,74 (seiscentos e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos), para cada um deles. Desta forma, o valor devido pela prática deste ato, está assim distribuído: ao Oficial: R\$1.299,14; ao Estado: R\$369,23; ao IpeSP: R\$273,50; ao Sinoreg: R\$68,38; ao Tribunal de Justiça: R\$68,38 – total: R\$2.078,63. Eu, Mauro Alves da Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Oficial Sérgio Busso (Sérgio Busso).

AV.4 / M – 50.155 - CANCELAMENTO - Bragança Paulista, 24 de fevereiro de 2014. Conforme instrumento particular firmado nesta cidade, aos 30 de janeiro de 2014, protocolado nesta Serventia, sob número 205.010, em data de 18 de fevereiro de 2014, é esta para ficar constando que a Hipoteca, a que se refere o Registro número 3 (três), desta matrícula, no valor original de R\$676.346,74 (seiscentos e setenta e seis mil trezentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos), que corrigido corresponde hoje a R\$829.575,11 (oitocentos e vinte e nove mil quinhentos e setenta e cinco reais e onze centavos), fica **CANCELADA**, em virtude de quitação dada pelo credor **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**, a sua devedora **TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$564,93; ao Estado: R\$160,56; ao IpeSP: R\$118,93; ao Sinoreg: R\$29,73; ao Tribunal de Justiça: R\$29,73; - Total: R\$903,95. Eu, Julia Regina Leite (Julia Regina Leite), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

“CONTINUA NA FOLHA NÚMERO 2”



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
 COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
 ESTADO DE SÃO PAULO

| | | | | |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº 50.155 | DATA 06-agosto-2.001.- | FICHA 2 |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|

AV.5 / M - 50.155 - REPASSE DE RESTRIÇÕES - Bragança Paulista, 08 de março de 2016. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento denominado "Quinta do Barão", objeto da matrícula de número 49.795, do livro número 2 - Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o imóvel objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 2, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber: 1) - A obra só terá início após emissão do Termo de Autorização de Início de Obras, emitido pelo Departamento de Engenharia da Sociedade Residencial Quinta do Barão; 2) - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 3) - É vedada a construção de prédio não residencial, o que inclui apartamentos para habitação coletiva, edificações de qualquer natureza para fins comerciais, industriais e de escritório ou o exercício nestas, ou nas casas residenciais, de atividades de comércio, indústria, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações, academias de ginástica, ioga e outras assemelhadas, ressalvadas exclusivamente as sedes da Sociedade e do Clube Hípico, com suas respectivas dependências, instalações e extensões, tal como definido nos respectivos projetos e suas alterações, da iniciativa e aprovação dos Empreendedores, nisto incluindo-se uma Capela Ecumênica, sob projetos de iniciativa destes últimos; 4)- As casas construídas no Loteamento não poderão ser cedidas ou alugadas para a realização de festas ou atos comemorativos que, se admitidos fossem, poderiam comprometer a tranquilidade dos moradores; 5) - Será permitida a unificação de dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um único lote, ou nova divisão deles, sempre que respeitadas as posturas municipais, as do item "6" abaixo e outras aplicáveis, desde que promovidas pelo interessado as competentes averbações no Registro de Imóveis. Em tal hipótese, todas as restrições aqui estabelecidas serão aplicáveis ao novo lote resultante; 6) - Para a composição e/ou desmembramento de imóveis contíguos, atendidas as normas acima, aplicar-se-ão as seguintes restrições: a) - frente mínima de 30,00m (trinta metros); b) - área mínima do lote de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), com a possibilidade de redução desse mínimo para até 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), exclusivamente nas quadras que o presente Regulamento indica expressamente, se lei superveniente assim o permitir; c) - profundidade dos lotes recompostos ou desmembrados igual à do lote original; d) - não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres; 7) - As taxas máximas de ocupação e aproveitamento dos lotes serão de 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente. A taxa de impermeabilização do terreno nunca será superior a 50% (cinquenta por cento); 8) - As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: frente: 10,00m (dez metros); lateral direita: 6,00m (seis metros); lateral esquerda: 6,00m (seis metros); fundos: 6,00m (seis metros); 9) - Nos casos de lotes com averbação parcial de áreas de preservação permanente, os recuos incidirão a partir do perímetro da área não averbada; 10)- Nos lotes limítrofes aos maciços florestais, os recuos deverão respeitar o mínimo de 8,00m (oito metros) com relação a borda dos troncos do maciço; 11) - Todos os recuos de construção serão contados a partir da alvenaria da edificação ou da projeção dos balanços ou marquises. Os beirais até 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) não serão considerados para o efeito de recuo. Porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser contados a partir de 1,00m (hum metro) da alvenaria; 12) - A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo, apenas será permitida com observância do recuo de 10,00m (dez metros), contado do alinhamento da frente do imóvel; após estes 10,00m (dez metros), a individualização dos imóveis poderá ser efetuada por cerca viva, muro ou outro tipo de vedação, os dois últimos na altura máxima de 1,00m (hum metro); 13)- Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (terreos e superior), exceções feitas nas hipóteses seguintes: a) - Para terrenos com declividade maior ou igual a 15% (quinze por cento) será permitida a construção de 3º. (terceiro) pavimento (inferior), com área máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção do perímetro imediatamente superior; b) - Será

"CONTINUA NO VERSO"

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sergio Brusso - OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 215284

Pag.: 003/008
 Certidão na última página

"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 50.155 - FICHA NÚMERO 2"

permitida construção de sótão utilizável, com área máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção do perímetro imediatamente inferior, tão somente quando o estilo arquitetônico induzir naturalmente esta solução, tais como chalés, cottage, etc; 14) - Havendo necessidade de construção de muros de arrimo na área de recuo frontal, estes poderão ser erguidos até a altura máxima de 1,00m (hum metro), contado da quota natural do terreno, no trecho onde será edificado. Havendo a necessidade da construção de muros de arrimo em outras áreas de recuo, estes poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da quota natural do terreno, onde o mesmo será edificado. Os cortes ou aterros, nas áreas de recuos, sem necessidade de muro de arrimo, não poderão exceder a altura máxima de 1,5m (hum metro e meio), contada da quota natural do terreno. Para os taludes resultantes desses movimentos, será imprescindível tratamento paisagísticos adequado que a Sociedade deverá aprovar, tendo em vista proporcionar ao lote vizinho tratamento visual adequado. Se fora das áreas de recuos forem propostos movimentos de terras, estes superiores a 2,50m (dois metros e meio), o projeto de terraplanagem deverá ser submetido à aprovação da Sociedade; 15) - Não será permitida a construção de edícula, vedada qualquer tipo de ocupação dentro dos recuos obrigatórios. As piscinas, decks e quadras esportivas descobertas poderão chegar a 3,00m (três metros) das divisas laterais; 16) - Visando a integração do Campo de Golfe ao lote e vice-versa, os lotes limdeiros ao campo deverão observar, nas respectivas divisas, tratamento paisagísticos e fechamento padrão, respeitado sempre o nível natural existente, conforme projeto a ser submetido à aprovação da Sociedade, que incluirá, dentre outros, o de terraplanagem e drenagem de águas superficiais. Durante a construção nesses lotes, proprietários deverão executar e manter sistema de proteção que evite o carreamento de água e materiais sólidos para o campo de golfe. Nas faixas de recuo destes lotes não serão permitidos cortes ou aterros com desnível superior a 1,50m (hum metro e meio), em relação à quota natural do terreno; 17) - Será admitida a construção, concomitante ou posteriormente à edificação da casa, de um pavilhão, exclusivamente destinado ao lazer, com a área não inferior a 60,00m². (sessenta metros quadrados), observados sempre os afastamentos e recuos de que trata o item 08 (oito); 18) - As ligações externas de luz, energia, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrânea, entre via pública e a edificação principal; 19) - Os padrões de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade, não poderão ser construídos nas áreas de afastamentos e recuos, devendo sempre obedecer os padrões das respectivas concessionárias; 19) - Tão somente nos casos em que o lote concedente esteja a jusante (nível inferior) do lote dominante, todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgoto, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizado. Correrá por conta do usuário de servidão toda e qualquer despesas inerente a este serviço e respectiva manutenção; 20) - As fossas sépticas e sumidouros poderão ser construídos nas faixas de recuo, mantendo-se um afastamento de 2,00m (dois) metros, das Áreas de Preservação Permanente e dos maciços florestais; 21) - As fossas sépticas, poços sumidouros ou qualquer outros sistemas de tratamento de esgoto só poderão ser reaterrados após vistoria técnica da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista; 22) - As calçadas gramadas, nas áreas de acessos dos veículos ao lote e futura edificação, deverão ser pavimentadas pelos proprietários, antes do início de qualquer atividade de construção, segundo especificações a serem fornecidas pela Sociedade; 23) - Concluídas as obras de infra-estrutura do loteamento e não iniciadas pelo comprador construção sobre o seu lote, obriga-se ele, comprador, a promover o plantio de grama sobre toda a superfície do mesmo, sob pena de, não o fazendo no prazo de 90 (noventa) dias da entrega das obras de infra-estrutura, a Sociedade executar por ele o plantio, para dele haver o custo correspondente, acrescido da taxa de administração de 15% (quinze por cento); 24) - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, com exceção dos indicadores de responsável técnicos que obedecerão o padrão adotado pela Sociedade, quanto as suas dimensões e localização; 25) - O proprietário do lote, antes do início de construção, obriga-se a cercar a área destinada a edificação com tapume de "madeirit" ou similar, pintado na cor verde, que circundará, inclusive, os galpões de depósito de ferramentas e materiais e instalações sanitárias provisórias aprovadas pela Sociedade. O proprietário do lote se responsabilizará pela coleta imediata e destinação do lixo e detritos a que a sua construção der causa; 26)

"CONTINUA NA FICHA NÚMERO 3"



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Pausso - OFICIAL

| | | | | |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº 50.155 | DATA 06-agosto-2.001.- | FICHA 3 |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|

- É expressamente vedada a utilização, pelo proprietário ou compromissário comprador, ou ainda por terceiros, dos lotes e das áreas verdes para camping, barracões ou construções provisórias, depósito de madeira de materiais, ainda que em caráter temporário, e qualquer outro que desvirtue o conceito do empreendimento, executando-se os barracões provisórios, erigidos nos lotes próprios e necessário aos trabalhos acessórios de construção da unidade principal, os quais deverão ser desmontados imediatamente após a conclusão da obra; 27) - O proprietário do lote fará observar a prática de limpeza das rodas de veículos que prestam serviços a sua obra, respondendo pela limpeza das ruas que a falta desse cuidado ocasionar às vias do Loteamento, nisto incluído o derramamento de areia, concreto, etc; 28) - Não será permitida, em hipótese alguma, a utilização dos terrenos vizinhos para depósitos de materiais de construção ou preparo desses materiais, devendo tais depósitos e preparos serem realizados dentro da área e sob tapume do próprio lote em que está sendo edificada a residência; 29) - Não será permitida a construção de casas industrializadas, também denominadas "pré-fabricadas". Novas tecnologias, que se imponham como avanço na prática de construir, sem comprometer o padrão do empreendimento, poderão ser admitidas por deliberação fundamentada do Conselho Deliberativo da Sociedade; 30) - A utilização das vias públicas do Loteamento por veículos em geral, o que inclui motos, motonetas, bicicletas, patinetes e patins, observará o que a respeito por regulamentado pela Sociedade, desde já estipulado que a circulação far-se-á, em velocidade moderada, pela direita das vias, estando os condutores devidamente habilitados e sempre sob a responsabilidade dos pais quando menores os condutores; 31) - É proibido a presença de animais de estimação nas áreas do Clube Hípico, devendo a sua circulação pelas vias fazer-se com coleiras, sob a condução de seu responsável, respeitados os terrenos de vizinhos e às áreas de preservação ambiental; 32) - Os adquirentes de lotes deverão submeter à Sociedade, o exame preliminar de seus projetos, antes de submetê-los à apreciação da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e demais órgãos competentes; 33) - A Sociedade por incumbência examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando o seu proceder dentro de 15 (quinze) dias úteis da apresentação, pelo interessado na construção, do projeto e demais elementos, de que trata o item seguinte; 34) - Os projetos deverão ser submetidos à Sociedade, em duas vias, compreendendo: a) - planta com curva de nível e implantação das construções; b) - planta baixas; c) - fachadas; d) - corte longitudinal e transversal; e) - memorial descritivo de acabamentos, devendo ser entregues, por via de carta protocolada na sede da Sociedade ou por onde por esta for indicada, cuja recepção fixará o prazo inicial da Sociedade para proferir o seu parecer; 35) - O exame e aprovação da Sociedade constituirá pré-requisito para a aprovação do projeto por parte do órgão municipal competente, consoante convênio celebrado pela loteadora com a Municipalidade de Bragança Paulista; 36) - Na eventualidade de qualquer infração aos dispositivos deste Regulamento, a Sociedade notificará o infrator a sanar de imediato a irregularidade, sob pena de multa pecuniária diária, equivalente a 1(uma) faixa mensal de contribuição, em vigor na data da infração, a ser revertida em favor da Sociedade. Sem prejuízos de referida penalidade, persistindo a infração, a Sociedade disporá de ação cominatória para demolir a edificação promovida irregularmente; 37) - Os adquirentes de lote do Loteamento obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para alcançar tudo aqui previsto, cujos valores serão estabelecidos em Assembleia Geral convocada pela Sociedade, notadamente as relativas a: a) - Serviços de vigilância da área onde se situa o Loteamento e adjacências e, quando o caso, manutenção e conservação dos fechamentos; b) - serviços de manutenção da vegetação em Áreas de Proteção Permanente (A.P.P.), salvo quando expressamente referido neste regulamento com despesas exclusiva do adquirente de lote, bem como aqueles referentes à manutenção das matas remanescentes; c) - serviços de manutenção de vegetação aparadas nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções e os de atendimentos das condições de fechamento do Loteamento, quando autorizado; d) - quando devidos, todos os serviços de conservação de vias, galerias de erosão, instalações e outros semelhantes, que se tornem necessários ou recomendável ao interesse do Loteamento; e) - serviços de aprovação de projetos e suas eventuais alterações, da parte da Sociedade; f) - serviços de recolhimento do lixo domiciliar; g) - taxa de abastecimento de água e sua manutenção;

"CONTINUA NO VERSO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 215283



Pag.: 005/008
Certidão na última página

"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 50.155 – FICHA NÚMERO 3"

h) - taxa de manutenção do Clube Hípico; i) - taxa de manutenção, conservação e disposição do sistema de esgoto individual e/ou outro que venha a ser implementado no Loteamento; 38) - Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, que compete exclusivamente ao adquirente promover, sob pena de executada pela Sociedade, a débito dele, adquirente; 39) - A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica na assunção de qualquer responsabilidade por parte da Sociedade ou dos empreendedores, quanto a quaisquer atos ou fatos, decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes, ou outros; 40) - O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venham a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento, as obrigações assumidas neste regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos aqui previstos. Da mesma forma, o adquirente deverá proceder expressa sub-rogação das obrigações aqui instituídas, nas pessoas de seus sucessores, inquilinos, cessionários de uso ou quaisquer outros a quem alienarem ou prometerem o imóvel o seu uso, sob pena de continuarem responsável pelas mesmas; 41) - Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas; 42) - Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à Sociedade a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vencidas a partir de tal comprovação; 43) - As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas; 44) - Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição do texto integral do presente Regulamento, segundo o seu teor em vigor na data da alienação, o qual será ara tal fim registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Bragança Paulista; 45) - Os empreendedores, sem prejuízo do seu direito de voto nas Assembléias da Sociedade, ficará isentos do pagamento de quaisquer contribuições mencionadas neste Regulamento, relativamente aos lotes não vendidos ou prometidos a venda, obrigados, no entanto, a fazer comunicação de venda ou promessa à Sociedade, por escrito, para efeito de constituir o adquirente, dessa data em diante responsável por tais encargos; 46) - Para o exercício do seu direito de credora, a Sociedade utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando-os mesmos a protesto e promovendo processo de execução; 47) - Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da Sociedade, que poderá valer-se de terceiros para tal fim; 48) - As obrigações assumidas pelos adquirentes, tem caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão; 49) - Os valores previstos neste regulamento serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getulio Vargas), ou na falta deste, qualquer outro índice que reponha o valor da moeda. O reajuste será efetuado na menor periodicidade pela lei, ficando aplicável sem prejuízo das revisões ou complementações em Assembléia Geral convocada pela Sociedade na forma do Estatuto Social desta; 50) - A captação de água nos lagos existentes na área do Loteamento, destina-se a abastecer não apenas os lotes que o compõe em (Quinta da Baroneza, Quinta do Barão e os demais que vierem a ser implementados pelo grupo empreendedor nas glebas da antiga Fazenda Baroneza) bem como a Quinta da Baroneza Golfe Clube; 51) - A Sociedade normatizará e fará operação do sistema de abastecimento mencionado na cláusula anterior, provendo a sua manutenção e conservação; 52) - Alterações que visem disciplinar pontos omissos deste regulamento e outras sugeridas pelo funcionamento prático dos sistemas implantados, poderão ser introduzidas neste regulamento, por deliberação Assembléia da Sociedade, mediante proposta de seu Conselho Deliberativo; 53) - Serão admitidas alterações do projeto do Loteamento, a exclusivo critério dos Empreendedores, exclusivamente nas hipóteses seguintes: a) - sempre que o Plano Diretor de Bragança Paulista venha a permitir e uma vez procedidas as aprovações exigidas por lei, os lotes não alienados das QUADRAS G,H,I,J,K,L,M,N,O,W,X,Y,Z, A1, B1,C1, e D1; poderão ser re-projetados para dispor de áreas não inferiores a 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados); b) - As QUADRAS 03, P3,Q3, R3, S3,T3, U3,V3, X3, W3 e Y3 do projeto aprovado, sob as mesmas pré-

"CONTINUA NA FICHA NÚMERO 4"



REPÚBLICA
DO BRASIL

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Russo - OFICIAL

| | | | | |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº 50.155 | DATA 06-agosto-2.001.- | FICHA 4 |
|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|

missas, poderão ser redesenhadas para contemplar construções residenciais multifamiliar; c) - Na **QUADRA A, B (lotes 1 e 2) e QUADRA C**, poderão ser instaladas extensão da sede da Sociedade Residencial QUINTA DA BARONEZA, e/ou a implantação de um Centro de Apoio destinado a servir os moradores do Loteamento, inclusive os escritórios de gerenciamento de suas obras de infra-estrutura urbana; d) - O projeto aprovado do Loteamento poderá ser alterado em suas **QUADRAS K e AI**, para a extensão das instalações do Clube Hípico; 54) - Para a eventualidade das hipóteses acima, fica a Sociedade instituída, em caráter irrevogável, bastante procuradora dos adquirentes, para requerer as necessárias aprovações perante os órgãos competentes, federais, estaduais ou municipais; 55) - Sem prejuízo das demais restrições decorrentes deste Regulamento, os lotes com áreas de preservação permanente, assim entendidos aqueles caracterizados pelas respectivas averbações no Registro de Imóveis, deverão observar as seguintes normas adicionais: a) - As cercas de divisas de lote implantadas nas Áreas de Preservação Permanente ou no interior dos maciços florestais deverão ser de tela metálica com altura máxima de 1,00m (um metro) sobre postes ancorados a intervalo não menor de 2,00m (dois metros). Essas cercas não poderão acompanhar com precisão a divisa do lote uma vez que o seu traçado precisará ser ajustado para evitar corte de árvores ou interferências com drenagem natural; b) - Qualquer dispositivo de drenagem pluvial dos lotes limítrofes às Áreas de Preservação Permanente que penetrem em área de mata deverá ter o seu traçado ajustado para evitar corte de árvores e minimizar impactos no sub-bosque; c) - As fossas sépticas deverão ser dimensionadas e projetadas de acordo com NBR 7229/93, conforme diretrizes a serem fornecidas pela Sociedade e instaladas integralmente fora das Áreas de Preservação Permanente e dos maciços florestais; d) - É vedada a execução de instalações elétricas de iluminação e de força dentro das Áreas de Preservação Permanente e dos maciços florestais; 56) - Os empreendedores ficam autorizados a manter, até concluir a venda da totalidade dos lotes que compõem o Loteamento, em local de sua livre escolha, plantão de vendas organizado para tal fim, com as placas e demais indicadores necessários a esse serviço, permitido para tal fim o acesso dos profissionais por ela credenciados e seus clientes; 57) - É vedado o tráfego de helicópteros sobre o Loteamento a altitude inferior a 700 (setecentos) pés do solo. Os pousos e decolagens nas áreas do Loteamento apenas serão permitidos em locais previamente determinados pelos empreendedores, no perímetro ou fora dele; e sob as condições por esta regulamentadas pela Sociedade; 58) - Fica permitida a utilização das vias do loteamento Quinta do Barão para o trânsito dos moradores do Loteamento e dos associados do Quinta da Baroneza Golfe Clube, autorizada a instituição das servidões que se tornarem necessárias por parte do titular de domínio das partes dominantes e servientes envolvidas, no momento oportuno; 59) - O Loteamento Quinta do Barão, denominação sob a qual foi o presente loteamento aprovado nos órgãos competentes e Registro Imobiliário competente, poderá também utilizar a denominação de fantasia "**QUINTA DA BARONEZA II**", para identificá-lo como integrante dos loteamentos promovidos pelo mesmo grupo empreendedor, sobre as terras da antiga Fazenda Baroneza. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, Francislaine Siqueira, Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

R.6 / M - 50.155 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Bragança Paulista, 08 de março de 2016. Conforme elementos constantes em requerimento, inserto na redação da escritura pública, lavrada junto ao 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, aos 11 de janeiro de 2016, no livro 4503, folhas 067, protocolada nesta Serventia, sob número 224.366, em data de 26 de fevereiro de 2016, conforme elementos constantes na Ata Notarial Retificativa, lavrada nas mesmas notas, no livro 4503, folhas 189, é este para ficar constando que a proprietária, **TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu à título de doação em pagamento, o imóvel aqui descrito, à **HAITONG DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, número 3.729, 9º andar, sala 4, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob número 06.180.544/0001-69, pelo valor de R\$1.006.368,48 (um milhão seis mil, trezentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos). Consta no referido título que compareceram como intervenientes

"CONTINUA NO VERSO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 215282

12032-9-210001-220008-1116

Pag.: 007/008
Certidão na última página

"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 50.155 – FICHA NÚMERO 4"

anuentes: Property Brasil S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, número 1.511, conjunto 41, sala 03, Cidade das Monções, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.395.731/0001-37, e Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, número 1.511, conjunto 41, sala 06, inscrita no CNPJ/MF número 01.270.232/0001-22. Valor venal exercício 2016: R\$180.665,60 (cento e oitenta mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.863,25; ao Estado: R\$529,56; ao Ipesp: R\$273,02; ao Sinoreg: R\$98,07; ao Tribunal de Justiça: R\$127,88; ao MP: R\$89,44; ao ISSQN: R\$55,89 - total: R\$3.037,11. Eu, Francislaine Siqueira (Francislaine Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º., da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

Gabriela Nascimento Tavares Rossi
GABRIELA NASCIMENTO TAVARES ROSSI - PREPOSTO ESCRIVENTE

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Bragança Paulista - SP
Gabriela Nascimento Tavares Rossi
Escrivente

| | |
|--------------------|-------|
| Ao Oficial..: R\$ | 29,93 |
| Ao Estado...: R\$ | 8,51 |
| Ao IPESP...: R\$ | 4,39 |
| Ao Reg. Civil R\$ | 1,58 |
| Ao Trib. Just. R\$ | 2,05 |
| Ao Iss.....: R\$ | 0,89 |
| Ao FEDMP...: R\$ | 1,44 |
| Total.....: R\$ | 48,79 |

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:27:10 horas do dia 12/01/2017.

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

Código de controle de certidão:



05015512012017

Pag.: 008/008