



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAÍ

FORO DE ITAÍ

VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1000403-63.2019.8.26.0073**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Autor: **Banco Bradesco S/A**
 Requerido: **Eduardo Kengi Hirai e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Joao Batista de Oliveira (23418)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 263.2019/001015-6 dirigi-me às Terras de Santa Cristina, Gleba II, e, aí sendo, acompanhado de vendedor daquele local, procedi diligências de localização do imóvel e, aí sendo, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem: LOTE Nº 26 DA QUADRA HY, RIVIERA DE SANTA CRISTINA GLEBA II, OBJETO DA MATRÍCULA 14.252 DO CRI DE AVARÉ/SP; APÓS VERIFICAR O TERRENO E OBTER INFORMAÇÕES DO VENDEDOR DE QUE NAQUELAS IMEDIAÇÕES, OS LOTES ESTÃO SENDO NEGOCIADOS A R\$ 65.000,00 (SESSENTA E CINCO MIL REAIS), NO ENTANTO, APÓS DILIGENCIAR NESTA CIDADE E COMARCA, JUNTO A IMOBILIÁRIAS, CORRETORES DE IMÓVEIS, MORADORES E, AINDA, EM SITES ESPECIALIZADOS EM ANÚNCIOS DE VENDA DE IMÓVEIS E OUTROS BENS, OBSERVEI QUE HÁ VÁRIAS OFERTAS DE IMÓVEIS COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO OFERTADOS POR VALOR MÉDIO DE R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS), FAZENDO TODAS AS CONSIDERAÇÕES E OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO COM PORTARIA, CLUBES QUE OFERECE E SEGURANÇA QUE APARENTEMENTE É MUITO CRITERIOSA E CUIDADOSA, POR OUTRO LADO, O GRANDE NÚMERO DE OFERTAS A PREÇOS BEM ABAIXO DO VALOR DE VENDA DA EMPREENDEDORA, FICA O BEM AVALIADO EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS).

O referido é verdade e dou fé.

Itai, 26 de abril de 2019.

DILIGÊNCIAS E COTAS JÁ DEPOSITADAS.

CONTRATO HY-682600

0008 - 1233

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

01 - QUADRO RESUMO

SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA, COM SEDE NA CIDADE DE AVARE, INSCRITA NO C.C.C. DO P.F. SOB NÚMERO 46.357.891/0001-97, REPRESENTADA POR SEU BASTANTE PROCURADOR SR. MÁRIO MACIYA DOS REIS PONZINI, CONFORME PROCURAÇÃO LAVRADA NO DECIMO NONO CARTÓRIO DA CAPITAL DE SÃO PAULO, LIVRO 520, FLS. 191.

02 **EDUARDO KENGI HIRAI**, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ELETRICISTA, PORTADOR(A) DA CÉDULA DE IDENTIDADE R.G. NÚMERO 05355537 E DO CIC NÚMERO 000037454268-03, DOMICILIADO E RESIDENTE NA CIDADE DE SÃO PAULO A R. MARGIS DA F. E. B. 33 - PG. NOVO MUNDO

03 **ITAI - AVARE** 04 R. 14.252

05 **TERRAS DE SANTA CRISTINA GLEBA III** (REGISTRO 2-14.252) **PROPOSTA DE CONTRATO 34388 DE 06/11/81**

06 **LIVRO 2.756 FLS. 485** 07 **LOTE 26 QUADRA HY - 682600 R2**

08 **R\$ 332.500,00 (TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL E CINQUENTOS MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA CRUZEIROS) COM ENTRADA DE R\$ 33.250,00 (TRINTA E TRÊS MIL E DOZENTOS E CINQUENTA CRUZEIROS) E O SALDO EM 72 (SESENTA E DOIS) PRESTACIONES.**

09 **10/02/82** 10 **SÃO PAULO, 27/11/81**

11 **WALDIR DE MOURA, CASADO E ROSANA ZILDA ROSA, SOLTEIRA, BRASILEIROS, COMERCIÁRIOS, RESPECTIVAMENTE PORTADORES DAS CÉDULAS DE IDENTIDADE R.G. NÚMERO 12.457.593 (SP) E 7.203.271 (SP), RESIDENTES NESTA CAPITAL A RUA CAP. NASCIMENTO 371 JACANA E AV. 9 DE JULHO 337 APT. 903 BELA VISTA.**

Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, as partes, de um lado como Promitente Vendedor(a), daqui por diante simplesmente denominado(a) VENDEDOR, o nomeado e qualificado no item 01 do quadro resumo constante da capa do presente; como Incorporadora, idealizadora do empreendimento, a firma MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta capital, à Rua dos Gusmões nº 602, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 47.686.588/0001-00, Creci 1.259, representada por sua bastante procuradora, Dra. Marlene de Almeida Taetz, administradora de empresa, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade R.G. 5.384.571, CIC 642.172.308-00, conforme procuração lavrada no livro 482, fls. 148, do 19º Cartório de Notas da Capital; e como outorgado Comprador, daqui por diante denominado simplesmente COMPRADOR, o(s) nomeado(s) e qualificado(s) no item 02 do quadro resumo já referido, têm entre si justo e contratado o seguinte:

DO LOTEAMENTO

01 - O VENDEDOR, na qualidade de senhor e legítimo possuidor, neste título, de uma área de terra, situada em zona urbana, no Município e Comarca mencionados no item 03 do quadro resumo, adquirida por força da matrícula constante do item 04 do mesmo quadro, do Cartório de Registro de Imóveis competente, contratou a firma MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, para a realização de um empreendimento imobiliário para fins residenciais e recreacionais:

02 - A referida Incorporadora, planejou e projetou na citada área de terra, o empreendimento mencionado no item 05 do quadro resumo, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, e, cujas plantas e memorial descritivo, foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

03 - O VENDEDOR, por Escritura Padrão Declaratória, lavrada nas notas do 19º Cartório da Capital, no livro e folhas constantes do item 06 do quadro resumo, estabeleceu cláusulas e condições gerais e invariáveis, para regerem obrigatoriamente, todas as alienações, a qualquer título, dos lotes do referido empreendimento, passando as mesmas, a fazer parte integrante do presente, como se aqui estivessem escritas, declarando o Comprador, delas ter pleno conhecimento, já tendo recebido cópia autêntica "verbo ad verbum" por ocasião da Proposta de Contrato mencionada no item 05 do quadro resumo;

DO OBJETO, PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

04 - O VENDEDOR compromete-se a vender e o Comprador a comprar, o(s) lote(s) de terreno descrito(s) no item 07 do quadro resumo, pelo preço estimado devidamente corrigido, e demais encargos, nos termos da Escritura Padrão Declaratória. O preço estimado e o valor das prestações iniciais a ele referentes, são os descritos no item 08 do quadro resumo, sendo que aquelas serão representadas por notas promissórias a serem emitidas oportunamente, conforme cláusula da referida Escritura Padrão, vencendo-se a primeira delas na data mencionada no item 09 do mesmo quadro resumo, e, as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

05 - O presente instrumento obriga a herdeiros e sucessoras e é pactuado na data descrita no item 10 do quadro resumo, com a condição expressa de irrevocabilidade, ficando autorizados todos os registros que em virtude deste, se tornarem necessários, correndo as respectivas despesas por conta do Comprador;

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes aceitam o presente, feito em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas nomeadas e qualificadas no item 11 do quadro resumo, bem como a Escritura Padrão Declaratória referida, em todos os seus expressos termos, ciente o Comprador de que o crédito originado da presente, será cedido pelo Vendedor à Incorporadora, e esta, eventualmente, a terceiros.

[Handwritten signature]

MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

[Handwritten signature]
COMPRADOR

TESTEMUNHAS

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

MEI MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Jps Gusmões, 802 - Fone 223-9144 (PBX) - CEP 01212 - SP
End. Telegráfico: "Terraço"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 10094901520178260008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15/2017, o código 4344042.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 HILDEBERTO VIEIRA DE MELLO
 TABELIÃO

RICARDO MANSANO GARRIDO
 OFICIAL MAIOR

19.º TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO PAULO
 RUA QUINTINO BOCAIQUIA, 176 - TEL. 36.1167 (PBX)

COD. 06

1009490152017260008

LIVRO Nº 2756

ESCRITURA PADRÃO DECLARATÓRIA

FOLHAS 285

SAIBAM, quantos esta virem que, no ano de mil novecentos e oitenta e um [1981] aos vinte e dois dias do mês de outubro, nesta cidade de São Paulo, em meu Cartório e perante mim Tabelião, compareceu como declarante a firma SÃO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMERCIAIS LTDA., com sede na cidade de Avaré, à Rua Alagoas, 761, inscrita no C.G.C. do M.F. sob nº 46.357.851/0001-97, neste ato representada na forma de seu contrato social, pela Sr. Dr. Rubens Meneghetti, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade R.G. DECLARANTE, me foi dito, na presença das mesmas testemunhas, que, na qualidade de proprietária de uma área de terra, situada em zona urbana, contratou a firma MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta capital, à Rua dos Guimarães, 602, inscrita no C.G.C. do M.F. sob nº 47.556.555/0001-00, CRECI 1269, para a realização de um loteamento para fins residenciais e recreacionais. Que, o loteamento foi projetado nos termos das leis vigentes sendo denominado "TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA III", devidamente aprovado pela CETESB municipal de Itai (Decreto nº 576) e, cujas plantas e memorial descritivo, foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré, nos termos da Lei Federal 6.756 de 19 de dezembro de 1979, conforme registro nº R.3-14.252. Que, considerando que as vendas do referido loteamento, serão realizadas, exclusivamente, por intermédio da mesma incorporadora, MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ou sub-contratadas, através de Pré-Contratos e posterior Contrato de Promessa de Compra e Venda ou Contrato de Compra e Venda, a DECLARANTE vem pela presente, estabelecer as cláusulas e condições gerais e invariáveis, que regerão, obrigatoriamente, todos os referidos contratos, lavrados por instrumento particular ou público, em que for parte a DECLARANTE, na qualidade de proprietária do imóvel loteado, a seguir denominada simplesmente VENDEDORA, a incorporadora MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de idealizadora, responsável pelo projeto e implantação do empreendimento, a seguir denominada simplesmente MEI e, os Proponentes, Promitentes Compradores e Compradores, a seguir denominados simplesmente de COMPRADOR. CLÁUSULA 1ª. - DA PROPOSTA DE CONTRATO - Entende-se por Proposta de Contrato (Pré-Contrato) e documento preliminar, que antecede o Contrato, lavrado em 4 (quatro) vias, devidamente assinado pelo Proponente Comprador e pelo Corretor Credenciado da MEI. Recebida a Proposta de Contrato, a critério do departamento de crédito da MEI, poderá a mesma ser aceita ou rejeitada, sendo tal decisão comunicada ao Proponente, que então, deverá comparecer, em data, hora e local indicados, para, em caso de aceitação, formalizar o competente Contrato, ou, em caso de rejeição, receber a devolução da importância paga a título de sinal. A aceitação da Proposta de Contrato pela MEI, caracterizará o sinal pago, como arras penitenciais, e o não comparecimento do Proponente para a formalização do Contrato, será considerado como desistência por arrependimento, resolvendo a Proposta, perdendo o Proponente o sinal pago, à título de indenização prefixada por perdas e danos. CLÁUSULA 2ª. - DAS OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA - a) Proceder à execução do arremate, colocando placas indicativas dos nomes das ruas, de forma a sinalizá-las e identificá-las; b) Proceder à locação das quadras, lotes, praças e ruas, de plena conformidade com a planta e memorial descritivo do projeto do loteamento; c) A contar da outorga do Contrato de Compromisso de Compra e Venda, e até a data marcada para vencimento da última prestação do preço, caso o COMPRADOR construa no imóvel objeto da presente, ser-lhe-á garantida, o direito de estudo, planejamento e projeto técnico da obra, através de seus profissionais; d) Construir uma portaria, junto à entrada do loteamento, conforme planta e projeto técnico nº OTSC-22, constante da Proposta de Contrato; e) Projetar e construir sistema de abastecimento d'água, incluindo captação, adução (recalque), tratamento, reservação e distribuição, de forma a atender todos os lotes; f) Construir em áreas especialmente reservadas, um CENTRO ECUMÊNICO, nos termos do projeto técnico nº OTSC-23, constante da Proposta de Contrato; g) Construir em área especialmente reservada, um CENTRO DE ABASTECIMENTO DE PRODUTOS NATURAIS; h) Proceder à guarda, limpeza e fiscalização do imóvel desta objeto, bem como a conservação e manutenção das ruas, avenidas, praças, sistema de captação, armazenamento, tratamento e distribuição d'água; i) Construir, fundar, organizar, implantar, conservar, manter, administrar e dirigir, até termo final do Contrato de Locação de Serviços pactuado com a proprietária do loteamento, 3 (três) clubes recreativos assim denominados: Clube de Campo de Itai, Tennis Clube de Itai e Itai Praia Clube; j) Construir e doar aos clubes supra, as instalações dos projetos técnicos nºs OTSC-24, OTSC-25 e OTSC-26; k) Autorizar cada um dos clubes acima referidos, a emitir "Título de Sócio Honorário", ao COMPRADOR, assegurando-lhe os benefícios estatutários. CLÁUSULA 3ª. - DAS LIMITAÇÕES ÀS CONSTRUÇÕES E BENEFITÓRIAS - As construções que o Comprador, a qualquer título, venha a fazer no imóvel, obedecerão rigorosamente às limitações impostas pelo Código Civil e preventivamente, pelas posturas municipais, devendo ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estatísticos do empreendimento, serem obrigatoriamente obedecidas as seguintes normas: a) qualquer construção de residência, inclusive de parte apartada, deverá obter prévia aprovação da Vendedora, que poderá exigir, se assim o desejar, a respectiva aprovação pela Prefeitura local; b) os lotes são indivisíveis, sob qualquer pretexto; c) não será permitida a construção somente de garagem, dependências de empregados e área de serviço; d) as construções deverão manter um recuo mínimo de 10 metros na frente do lote; e) as construções não poderão ocupar além de 60% da área do lote, podendo ser, no máximo 2 (dois) pavimentos; f) cada unidade autônoma, deverá conter obrigatoriamente, fossa séptica e poço absorvente segundo a NB-41 da ABNT, ficando impedida a ocupação do imóvel, a qualquer título, antes da construção desses melhoramentos; g) os lotes destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos no projeto de loteamento - residencial ou comercial, fizesse em número de 120 unidades, distribuídas em 4 quadras padrão, identificadas por BL, DU, GR e RV) - sendo proibida qualquer outra finalidade. CLÁUSULA 4ª. - DO CONDOMÍNIO DE COMPRADORES - Caso o Comprador componha-se de duas ou mais pessoas, as mesmas serão consideradas solidariamente devedoras e credoras, não ensejando a subdivisão do lote, mesmo após a escritura definitiva e a infração contratual de um dos condôminos, colocará os demais em estado de inadimplência. As notas promissórias referentes as prestações referidas na cláusula 14ª., a critério da Vendedora, serão emitidas nos termos da cláusula 23ª., por qualquer dos condôminos e atualizadas pelos demais. CLÁUSULA 5ª. - DA POSSE - Por ocasião da demarcação e locação do lote, cujos direitos o Comprador adquiriu, o mesmo será comunicado, por escrito, entendendo na posse do lote, tendo a partir de então, 30 (trinta) dias de prazo, para reclamar qualquer irregularidade nas medidas ou colocação dos marcos demarcatórios, sob pena de não o fazendo, considerarse tais serviços entregues e aceitos. Caso haja reclamação, a mesma deverá ser dirigida à Vendedora, por escrito e entregue protocoladamente. A partir do recebimento do lote, o Comprador estará autorizado a realizar as construções e benfeitorias que desejar, desde que obedecidas as disposições da cláusula 3ª., ficando a partir de então, sob sua responsabilidade, a conservação do mesmo, correndo por sua conta, todas as despesas que se fizerem necessárias para novas medições e locações, que somente poderão ser realizadas por profissional autorizado pela Vendedora. CLÁUSULA 6ª. - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO - Toda vez que o Comprador mudar sua residência ou local de trabalho, deverá comunicar o seu novo endereço à Vendedora, por escrito, exigindo que esta aponte o seu carimbo e assine, na cópia de comunicação, como prova de recebimento. CLÁUSULA 7ª. - DA INTERRUÇÃO DOS PAGAMENTOS - Fica assegurado ao Comprador o direito de atrasar, no máximo, até 3 (três) prestações consecutivas ou não, devendo para tanto, comunicar à MEI, por escrito, com antecedência mínima de 15 dias, da data do vencimento da prestação cujo pagamento será interrompido. Tal direito, somente poderá ser exercido a partir da 13ª. prestação e caso o Comprador esteje em dia com os compromissos contratuais. Nesse caso, o prazo do contrato, ficará automaticamente prorrogado por igual número de meses. CLÁUSULA 8ª. - DAS DESPESAS DE CONTRATO - Para informação creditícia, cadastro de Comprador, e outorga do Contrato de Compromisso de Compra e Venda, obriga-se o Comprador ao pagamento da taxa de expediente, no valor de 3% (três por cento) do preço estimativo do imóvel adquirido. Essa taxa será cobrada por ocasião da entrega do Contrato ao Comprador (1ª. via) e não inclui as despesas de registro junto ao Cartório de Registro Imobiliário, que deverão ser pagas à parte, pelo Comprador, caso requirir esse registro. CLÁUSULA 9ª. - DOS ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel adquirido, incluindo imposto territorial, integral, referente ao exercício da aquisição, são da responsabilidade exclusiva do Comprador. As importâncias a tais títulos, que vierem a ser dispendidas pela Vendedora, serão exigidas do Comprador, juntamente com qualquer das prestações seguintes. CLÁUSULA 10ª. - DO PREÇO - O preço e todos os valores do contrato, são mera-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 1009490152017260008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A4043.

mente estimativos, sujeitos a juros e correção monetária anual. **CLÁUSULA 11a. - DA AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA** - A amortização ex-
 traordinária de caráter facultativo, não poderá ser inferior a 5% do saldo devedor corrigido, e terá como objetivo a redução do número de presta-
 ções, não causando, consequentemente, solução de continuidade nos pagamentos mensais subsequentes. **CLÁUSULA 12a. - DA CORREÇÃO**
MONETÁRIA - Os valores contratuais, tais como saldo devedor, prestações de amortização, juros e qualquer outras importâncias que venham a
 ser devidas pelo Comprador, no decurso do Contrato, salvo disposição em contrário, serão reajustados anualmente, com base nos índices da varia-
 ção do valor nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), ocorrida no período, sendo que o primeiro reajuste dar-se-á
 quando decorridos 12 meses da data da Proposta de Contrato, com base no índice do mês anterior ao da correção e, os demais em igual dia e mês
 de despreciação do poder aquisitivo da moeda nacional. **CLÁUSULA 13a. - DOS JUROS** - A taxa de juros compensatória sobre o débito, até solução
 de PRESTAÇÕES - As prestações de amortização do preço, serão representadas por notas promissórias, emitidas pelo Comprador nos termos da cláusula
 sucessivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização, segundo os coeficientes da Tabela Price, à taxa de juros contratada, devendo serem pa-
 gadas no escritório da MEI, ou onde esta expressamente indicar. O sinal pago por ocasião da Proposta de Contrato, feita pelo Comprador e aceita pelo
 Vendedor, valerá como princípio de pagamento, vencendo-se a 1a. prestação, num dos 90 dias seguintes, a critério da Vendedora, e as demais de
 trinta em trinta dias, corrigíveis anualmente, conforme já mencionado, limitado o valor da correção, à proporção do aumento verificado entre o sa-
 ldo e/ou o imóvel vendido, pelo mesmo mês do ano anterior. **CLÁUSULA 14a. - DO PACTO ADJETIVO DE PREENHÇÃO** - Em favor da Vendedora, fica estabelecido o pacto adje-
 tivo de preferência, pelo mesmo preço e condições que terceiro(s) venha(m) oferecer ao Comprador. Caso o Comprador venha a impedir a
 realização do exercício de tal direito, não lhe dando ciência do preço e vantagens que terceiro(s) venha(m) oferecer ao Comprador, responderá civil e crimina-
 lmente. **CLÁUSULA 15a. - DA NOVAÇÃO** - A tolerância por parte da Vendedora, de caráter excepcional, com respeito ao descumprimento
 não constituirá novação. **CLÁUSULA 16a. - DA CESSAÇÃO DE DIREITOS** - A Cessão de Direitos, será feita com anuidade de MEI, quando o
 Comprador estiver em dia com os encargos e obrigações assumidas, pagando uma taxa de expediente, igual a vinte Obrigações Reajustáveis do Tese-
 ouro Nacional (ORTN), vigentes na época. Nesse caso, o Cessionário, então obrigado às cláusulas e condições estabelecidas, uma vez liquidado o
 pendente de qualquer outra formalidade. **CLÁUSULA 17a. - DA ESCRITURA DEFINITIVA** - Uma vez liquidado o débito (preço e ben-
 efito) e cumpridas as demais disposições contratuais, a Vendedora compromete-se a outorgar a competente Escritura Definitiva ao Comprador,
 no prazo de 30(trinta) dias a contar da data do último pagamento, com menção do dia, hora e cartório, com antecedência mínima de
 7(sete) dias, e desde que as assinaturas da Vendedora, sejam colhidas em seus escritórios. Na falta de aviso expresso, nos termos acima, a Vende-
 dora ficará autorizada a mandar elaborar a escritura, em qualquer cartório de Capital de São Paulo, marcando dia e hora para comparecimento
 do Comprador, a fim de receber a competente escritura e pagar as despesas respectivas. **CLÁUSULA 18a. - DA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL** -
 Caso o Comprador transmita a propriedade do imóvel, obriga-se a enviar à MEI, protocoladamente, comunicação acompanhada de cópia autêntica
 de escritura de compra e venda que outorgar a seu sucessor, que tal como ele, conferirá à MEI, poderes nos termos da cláusula 23a., para emissão
 de notas promissórias, referentes a pagamentos devidos em função do contrato originário e do outro que lhe seguir, onde necessariamente constará
 tal outorga. A partir do recebimento pela MEI, da referida comunicação, o Comprador desobrigar-se-á dos encargos assumidos, com exceção do pa-
 gamento dos melhoramentos diversos até então deliberados pela MEI (cláusula 24a.) e, taxas de conservação (cláusula 20a.) vencidas. O "Novo
 Proprietário" automático e implicitamente, subrogar-se-á em todos os direitos e obrigações da presente. **CLÁUSULA 19a. - DA TAXA DE**
CONSERVAÇÃO - Obriga-se o Comprador, pelo pagamento mensal de 0,001 (um milésimo) do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro
 Nacional (ORTN) por metro quadrado de área adquirida, para guarda, limpeza e fiscalização do imóvel desta objeto, enquanto nele não for erigida
 edificação, bem como para os serviços de conservação e manutenção das ruas, avenidas, praças, sistema de captação (rescalço), tratamento, reserva-
 ção e distribuição d'água e portais, executados, quando for o caso, de modo supletivo em relação a atividade do Poder Público ou quem de
 direito. Essa contribuição será exigida juntamente com as prestações de amortização do preço, a partir da 3a. (terceira) e até quando devidas e,
 após, isoladamente, ou ainda, juntamente com eventuais prestações a título de benfeitorias e/ou melhoramentos. Fica ressalvado, que durante o
 primeiro ano de vigência do contrato, contado da data da proposta, a contribuição de conservação será cobrada com um desconto de 50%.
CLÁUSULA 20a. - DAS BENFEITORIAS - Além do preço do imóvel constante da Proposta de Contrato, o Comprador obriga-se a pagar, a título
 de benfeitorias arruamento, demarcação, locação de quadras e lotes, identificação e sinalização de ruas, sistema de captação, armazenamento,
 tratamento e distribuição d'água e portais, executados, quando for o caso, de modo supletivo em relação a atividade do Poder Público ou quem de
 direito. Essa contribuição será exigida juntamente com as prestações de amortização do preço, a partir da 3a. (terceira) e até quando devidas e,
 após, isoladamente, ou ainda, juntamente com eventuais prestações a título de benfeitorias e/ou melhoramentos. Fica ressalvado, que durante o
 primeiro ano de vigência do contrato, contado da data da proposta, a contribuição de conservação será cobrada com um desconto de 50%.
CLÁUSULA 21a. - DAS BENFEITORIAS - Além do preço do imóvel constante da Proposta de Contrato, o Comprador obriga-se a pagar, a título
 de benfeitorias arruamento, demarcação, locação de quadras e lotes, identificação e sinalização de ruas, sistema de captação, armazenamento,
 tratamento e distribuição d'água e portais, executados, quando for o caso, de modo supletivo em relação a atividade do Poder Público ou quem de
 direito. Essa contribuição será exigida juntamente com as prestações de amortização do preço, a partir da 3a. (terceira) e até quando devidas e,
 após, isoladamente, ou ainda, juntamente com eventuais prestações a título de benfeitorias e/ou melhoramentos. Fica ressalvado, que durante o
 primeiro ano de vigência do contrato, contado da data da proposta, a contribuição de conservação será cobrada com um desconto de 50%.
CLÁUSULA 22a. - DA RESCISÃO DO CONTRATO - Vencida e não paga qualquer das prestações devidas, a nota promissória respectiva será levada à protesto público, que formalizado, rescindir o contrato, independen-
 temente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. **CLÁUSULA 23a. - DA PROCURAÇÃO** - O Comprador constitui (irrevogavelmente,
 sua bastante procuradora, a firma MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a quem confere poderes para emitir ou avaliar
 notas promissórias, nos valores e vencimentos dos pagamentos devidos em função do contrato e da presente, a título de prestação mensal, multa
 contratual, taxa de conservação, taxa de benfeitorias, melhoramentos diversos, encargos fiscais e despesas de contrato, tudo nos termos das cláusulas
 14a., 20a., 21a., 24a., 9a. e 8a. Tais poderes, no que se refere a taxa de benfeitorias, estarão sujeitos a prévia instrução do Comodoro, com
 respeito a data e/ou parcelado, à vista ou parcelado, nos termos da cláusula 21a. **CLÁUSULA 24a. - DOS MELHORAMENTOS DIVERSOS**
 - A Vendedora fica autorizada a, em qualquer tempo, querendo, realizar no loteamento outras benfeitorias, obrigando-se o Comodoro, a pagar nas
 épocas próprias, e esta parte que lhe couber por essas melhorias. Tais benfeitorias somente poderão ser executadas por empresa de comprovada
 idoneidade, a critério da Vendedora, selecionadas entre pelo menos 3(três) candidatos, mediante tomada de preços, vencendo o menor orçamento.
 Ao custo total da obra, será acrescido o valor de 20% a título de administração e, dividido proporcionalmente entre os Compradores, tomando-se
 como base, o critério da Vendedora, a metragem quadrada ou a testada de cada lote. A cota parte de cada lote, será devida após notificação expres-
 sa, com antecedência mínima de 30 dias, podendo ser paga pelo Sistema Francês de Amortização, em parcelas mensais e sucessivas, calculadas segun-
 do coeficientes da Tabela Price, sujeitas a juros de 12% ao ano, e correção monetária anual, cada uma no valor máximo de 7 (Obrigações Reajustá-
 veis do Tesouro Nacional (ORTN). Essas prestações, de mesma forma que as do preço do imóvel, serão representadas por notas promissórias emi-
 tidas pelo Comprador, nos termos da cláusula 23a. e exigidas juntamente com os demais encargos contratuais. **CLÁUSULA 25a. - DA DESA-**
PROPRIAÇÃO - No caso de contrato particular, havendo desapropriação parcial ou total, o produto de indenização será destinado ao pagamento
 de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pelo Comprador, sujeitar-se-á multa moratória, no valor de 20% (vinte por cento) sobre
 o débito vencido, ficando a Vendedora, querendo, autorizada a incluir esse valor em qualquer das prestações seguintes. **CLÁUSULA 26a. - DA**
PENALIDADE DE PERDAS E DANOS - O inadimplemento de qualquer das partes, sujeitar-se-á multa irredutível de 10% sobre o valor estima-
 tivo do preço objeto do contrato, corrigida à data da infração. **CLÁUSULA 27a. - DAS DISPOSIÇÕES** - As obrigações assumidas de parte a
 parte, obrigam a herdeiros e sucessores, e são pactuadas com a condição de irrevocabilidade. **CLÁUSULA 28a. - DO FORO** - O foro eleito é o da
 Capital de São Paulo. E, havendo a VENDEDORA e a INCORPORADORA MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., repre-
 sentada pelo seu sócio gerente Sr. Dr. Rubens Meneghetti, brasileiro, casado, advogado, portador de cédula de identidade R.G. 4.780.376, decla-
 rado na minha presença e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas, serem estas as cláusulas e condições estabelecidas para regerem todos os
 contratos no início referidos, suas causas e aqueles que direte ou indiretamente deles se originarem, me pediram que lavrasse a presente escritura,
 e qual feita e lida sendo lida, acharam conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, com as testemunhas que são: Erivaldo Pereira Barbosa e Claudio
 Calheiros, maiores, brasileiros, funcionários deste Cartório, meus conhecidos e residentes nesta cidade, dou fé. Eu, ZILDA DUARTE
 Erivaldo Pereira Barbosa // Claudio de Paiva Brites // (ISELADA LEGALMENTE). NADA MAIS. Traslada em seguida. Eu, Francisco Apocalypsa,
 oficial maior, e fiz datilografar, conferi, dou fé e assino em público e rasso.

10094901520170363008
 sob o número 10094901520170363008
 em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A-4043
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A-4043.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A-4043.

392

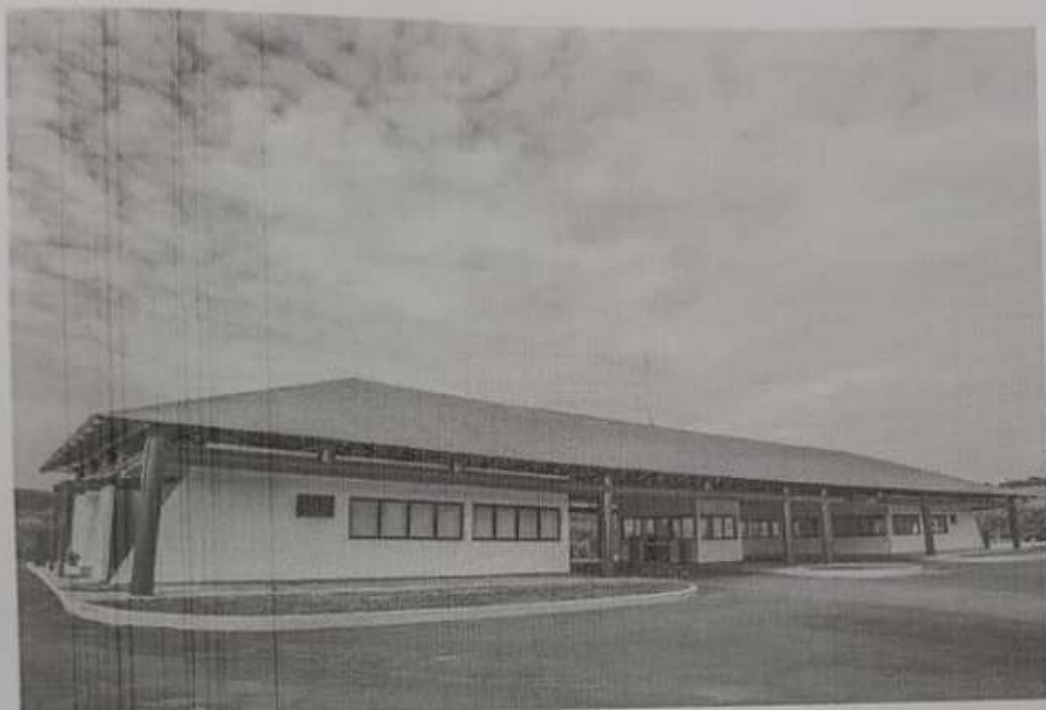
fls. 25

VISTA AÉREA DO EMPREENDIMENTO – TERRAS DE SANTA CRISTINA III



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 10094901520178260008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A4047.

PORTARIA

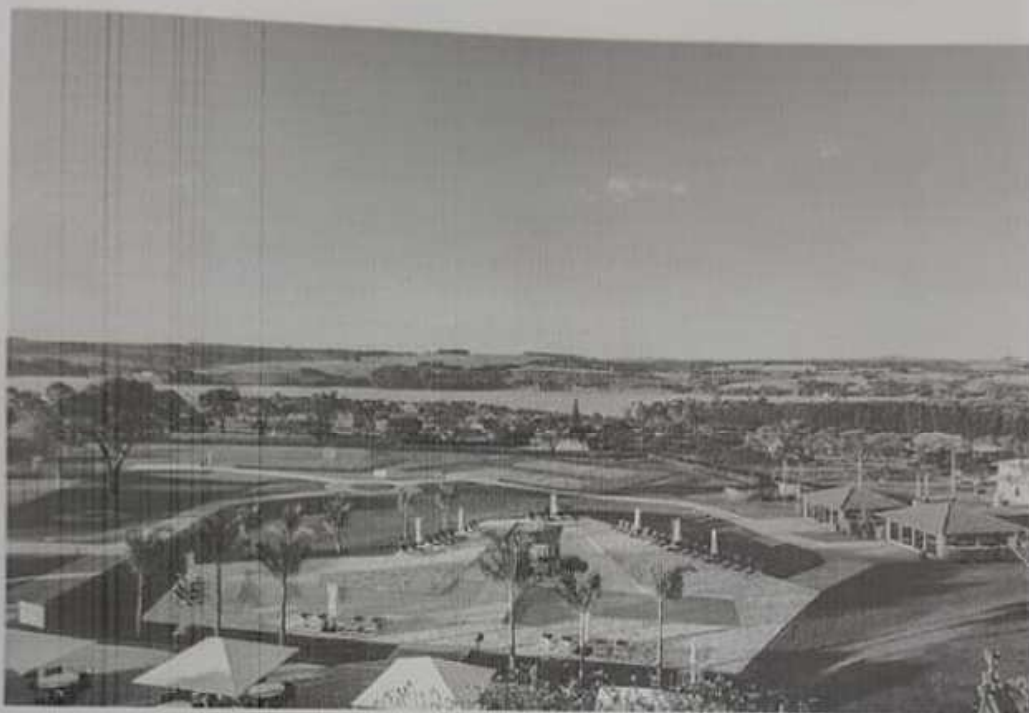


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 10094901520178260008
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A-4047.

394

fig. 27

CLUBE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 10094901520178260008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A4047.

VIAS E RUAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA SILVIANO FRANCISCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2017 às 01:30, sob o número 10094901520178260008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009490-15.2017.8.26.0008 e código 43A4047.



Prefeitura Municipal de Itaipava

396
fls. 28

TERMO DE VERIFICAÇÃO Nº 002/2014

Atendendo ao requerimento formulado pela MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente protocolado nesta municipalidade sob nº 3930 de 09/10/2014, efetuamos vistoria no loteamento "Terras de Santa Cristina - gleba III", situado neste município de Itaipava-sp, sendo constatado o seguinte:

A- Portaria

O loteamento possui portaria moderna e funcional com cerca de 700m² de área construída, em operação diurna, constituída pela administradora do loteamento, visando o controle de acesso dos proprietários e visitantes.

Funcionários uniformizados e treinados controlam, o acesso de proprietários e visitantes.

B- Vigilância

O loteamento possui moderno sistema de monitoramento de alarmes e, também, veículo equipado com dispositivos especiais para ronda diurna e noturna, através do qual os funcionários podem acionar as autoridades policiais quando da ocorrência de qualquer ilicitude, perturbação da ordem ou presença de estranhos no interior do loteamento e das residências.

C- Conservação das Ruas

As ruas, avenidas e praças encontram-se em bom estado de conservação. Constatamos no local a realização de serviços manuais e mecânicos no tratamento das águas pluviais, na prevenção e eliminação de erosão, carpinagem do mato e eliminação de formigueiros.

D- Paisagismo

Verificamos grandes áreas gramadas ao longo das ruas, avenidas e rotatórias, com projetos paisagísticos e plantio de centenas de árvores frutíferas e ornamentais.

Nesses locais, constatamos a execução dos serviços de carpinagem e controle das ervas daninhas e formigueiros.

E- Placas Indicativas

Existem por todo o loteamento placas indicativas das ruas e quadras em bom estado de conservação e em conformidade com o projeto aprovado.

Constatamos ainda a redemarcação dos lotes, cujos marcos originais foram deteriorados pelo tempo, executada por topógrafo da administradora do loteamento.

Tomamos conhecimento de que a empresa administradora providencia a reposição desses marcos no lote, quando da aprovação do projeto de construção de casa residencial.

F- Serviço de Abastecimento de Água

O loteamento conta com completo serviço de abastecimento de água operado pela administradora do loteamento.

A água é captada de poço profundo, bombeada para as caixas subterrâneas e, após tratada, elevada para caixas em formato de torre, donde, por gravidade, é distribuída pela rede.

O abastecimento é feito através de rede provisória para as obras em andamento e quando da conclusão das construções, através de rede definitiva.



Prefeitura Municipal de Itai

fls. 30

397

G- Energia Elétrica

A rede de energia elétrica é assistida pela CERIPA, concessionária local.

H- Clubes

Os dois clubes previstos no projeto do loteamento estão totalmente implantados em áreas de 22.393,92m² e 33.634,42m² e contam com amplas dependências equipadas com vários conjuntos de lazer, tais como: piscinas, quadras de tênis, playground, salões de jogos, quadra poliesportiva, restaurante, lanchonete, rampa para embarcações, etc. Todas as suas instalações encontram-se conservadas e limpas.

I- Melhoramentos

Temos conhecimento que com recursos dos proprietários de lotes já vendidos e da própria administradora foram executadas as obras de construção da nova portaria e de asfaltamento das avenidas, rotatórias e principais ruas do loteamento.

Uma praça gramada defronte à portaria e o tratamento paisagístico também foram implantados pela administradora.

J- Construções

Pelos que pudemos apurar, existe no loteamento 50 casas construídas e em construção, cujos projetos foram conferidos e aprovados pela administradora.

Temos conhecimento de que a maioria dos proprietários dessas construções recebeu diversos tipos de incentivos da incorporadora do loteamento para construir suas casas.

O presente laudo atesta que os serviços de conservação são adequados ao padrão do loteamento, não havendo nenhuma restrição ao trabalho da administradora.

P.M. Itai, 23 de outubro de 2014.

-Ney Fernando Pécchio-
Eng^o civil - crea n^o 0600754223
Departamento de Engenharia, Obras e Serviços da
Prefeitura Municipal de Itai

Itaí, abril de 2017.

Eduardo Kengi Hirai

COMUNICADO IMPORTANTE - LEIA ATÉ O FINAL

DESENVOLVIMENTO E MELHORAMENTOS PARA O TERRAS DE STA. CRISTINA III

É com grande satisfação que lhe damos excelentes notícias sobre o desenvolvimento e as obras que estão sendo executadas no Terras de Sta. Cristina III – TSC III.

1. INVESTIMENTOS DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES NA CONSTRUÇÃO DE CASAS

Este é o melhor momento do loteamento em quantidade de projetos e novas construções de casas por parte dos proprietários de lotes. Atualmente, há 24 casas em fase de projeto ou construção, e 55 prontas. São 79 casas com a média de 177 m², muitas envolvendo dois ou mais lotes, no total de 13.954 m² de construção.

SOMENTE EM 2016:

19 novas construções foram aprovadas, ao custo médio de R\$ 341 mil, representando um investimento total de R\$ 6,4 milhões.



CAMPANHA MEU PROJETO

Por isso, convidamos você a aproveitar a Campanha Meu Projeto, que **reembolsa o custo do projeto arquitetônico** até o valor de R\$ 21,10 por m².



Basta você se cadastrar até 30/06/17, pelo SAC do loteamento, escolher um dos experientes escritórios de arquitetura participantes da campanha e concluir a casa em até 2 anos.

REALIZA

É para facilitar ainda mais a concretização do sonho da sua casa de campo, a Momentum está oferecendo uma linha especial de financiamento para a sua obra pelo sistema Realiza. Com 0,99% de taxa de juros - **uma das mais baixas taxas do mercado imobiliário** - e até 180 meses para pagar, o Realiza dispensa comprovação de renda e de quase todos os documentos exigidos pelos bancos ou financeiras.

Para inscrever-se, fale com a Laura:



(14) 3761-9255 | (19) 9 9612-2671



laura@rivieradesantacristina-13.com.br