

**TERMO DE COMPROMISSO  
DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS**

Pelo presente instrumento, as Partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

Na qualidade de Compromitente: **Tr-Erg Imóveis Spe Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob número 13.828.130/0001-69, com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 15º. Andar, Conjunto 151, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo, CEP 04534-000, representada neste ato de conformidade com os termos, cláusulas e condições dos seus atos societários (documentos anexos);

E na qualidade de Compromissária: **Unihope Comercial Ltda. (Unihope)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, CNPJ, sob número 04.838.482/0001-04, com sede na Rua Monsenhor Andrade, 845, Brás, São Paulo, SP, CEP 03009-100, representada neste ato de conformidade com os termos, cláusulas e condições dos seus atos societários (documentos anexos);

Considerando que:

A Unihope é proprietária dos imóveis localizados na Rua Monsenhor Andrade, objeto das matrículas números 5.282, 5.283 e 9.856, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (documentos anexos);

A Unihope construiu, nos referidos imóveis, edificações diversas, a saber: (i) matrículas números 5.282 e 5.283 (contribuinte número 002.018.0023-3) – 1.334 metros quadrados; e, (ii) matrícula número 9.856 (contribuinte número 002.018.0022-5) – 2.798 metros quadrados; vide certidões de dados cadastrais da Prefeitura de São Paulo (documentos anexos);

A Unihope, por ocasião da construção de mencionadas edificações, não observou as divisas do imóvel confrontante, objeto da matrícula número 83.911, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, que se encontra situado entre os imóveis de propriedade da Unihope; Anexo I – Croqui de Localização dos Imóveis integra o presente instrumento;

Em razão da não observância das divisas do imóvel confrontante (de matrícula número 83.911), a Unihope promoveu a construção de edificações diversas no mencionado imóvel confrontante; e,

Referido imóvel confrontante (de matrícula número 83.911), é de propriedade da Tr-Erg Imóveis Spe Ltda., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob número 13.828.130/0001-69, com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 15º. Andar, Conjunto 151, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo, CEP 04534-000 (documento anexo);

Considerando, por fim, que a partir de 10/08/2021 (dez de agosto de dois mil e vinte e um) referido imóvel será posto à venda por meio de público leilão extrajudicial ou qualquer outro meio de comercialização.

---

As partes resolvem, neste ato e de comum acordo, ajustar o presente instrumento, com estrita observância das cláusulas e condições abaixo especificadas, a saber:

1. Compromete-se a **Unihope Comercial Ltda.**, para todos os fins e efeitos, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, em caráter irrevogável e irretratável, ao quanto segue:

- a) A respeitar as divisas do imóvel objeto da matrícula número 83.911, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, de propriedade da Tr-Erg Imóveis Spe Ltda.;
- b) A promover a demolição das edificações construídas no imóvel de propriedade da Tr-Erg Imóveis Spe Ltda., com observância da legislação de regência, em cumprimento ao discriminado no Anexo II – Especificação e Localização dos Serviços, que integra o presente instrumento;
- c) Por fim, compromete-se a Unihope Comercial Ltda., sob pena de suportar com multa no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por dia de atraso e por perdas e danos, a promover a regularização das edificações em comento, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da entrega da notificação com aviso de recebimento a ser encaminhada pela Compromitente no endereço informado no presente instrumento, respeitando-se como marco inicial para o envio da notificação, a data de 10/08/2021 (dez de agosto de dois mil e vinte e um).

2. Comprometendo-se a Tr-Erg Imóveis Spe Ltda. a suportar com as despesas relacionadas à remoção do entulho proveniente da demolição das estruturas, conforme consta do Anexo II – Especificação e Localização dos Serviços, desde que a Unihope Comercial Ltda. cumpra com todas as suas responsabilidades, compromissos, obrigações e encargos, de conformidade com as estipulações deste instrumento.

3. A critério exclusivo da Tr-Erg Imóveis Spe Ltda., todos os direitos decorrentes do presente instrumento poderão ser cedidos e subrogados em favor de terceiros, especialmente, no caso de novos adquirentes ou promitentes adquirentes do imóvel em objeto.

4. O presente instrumento somente poderá ser modificado, aditado, retificado, ratificado ou por qualquer forma alterado, na forma escrita, comprometendo-se as Partes, desde já, a subscrever o respectivo instrumento de formalização.

5. Qualquer tolerância ou concessão de uma Parte para com a outra, não constituirá novação contratual ou alterará os termos e as condições ajustadas no presente instrumento, tampouco significará ou implicará em desistência dos direitos a que a Parte fizer jus.

6. O presente instrumento cancela e substitui todos e quaisquer entendimentos, termos, acordos, propostas ou avenças previamente estabelecidos ou mantidos

---


entre as Partes, verbais ou escritos, especificamente no que concerne ao objeto de que trata o presente instrumento.

7. Fica eleito o Foro Central da Comarca desta Capital como competente para dirimir as dúvidas porventura oriundas deste instrumento contratual, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro.

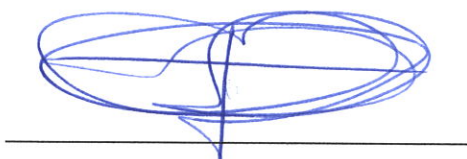
E assim estando as Partes justas e contratadas, subscrevem o presente instrumento, de caráter irrevogável e irretratável, em duas vias de igual teor, forma e conteúdo, na presença das duas testemunhas abaixo nomeadas e identificadas, que igualmente o assinam, para os devidos fins e efeitos legais e de direito.

São Paulo, SP, em 15 de Julho de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
TR-ERG IMÓVEIS SPE LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
UNIHOPE COMERCIAL LTDA.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_

nome:  
RG nº  
CPF nº

**Eduardo Julio da Silva**  
RG: 21.146.957-9 - SSP/SP  
CPF: 113.870.483-13

  
\_\_\_\_\_

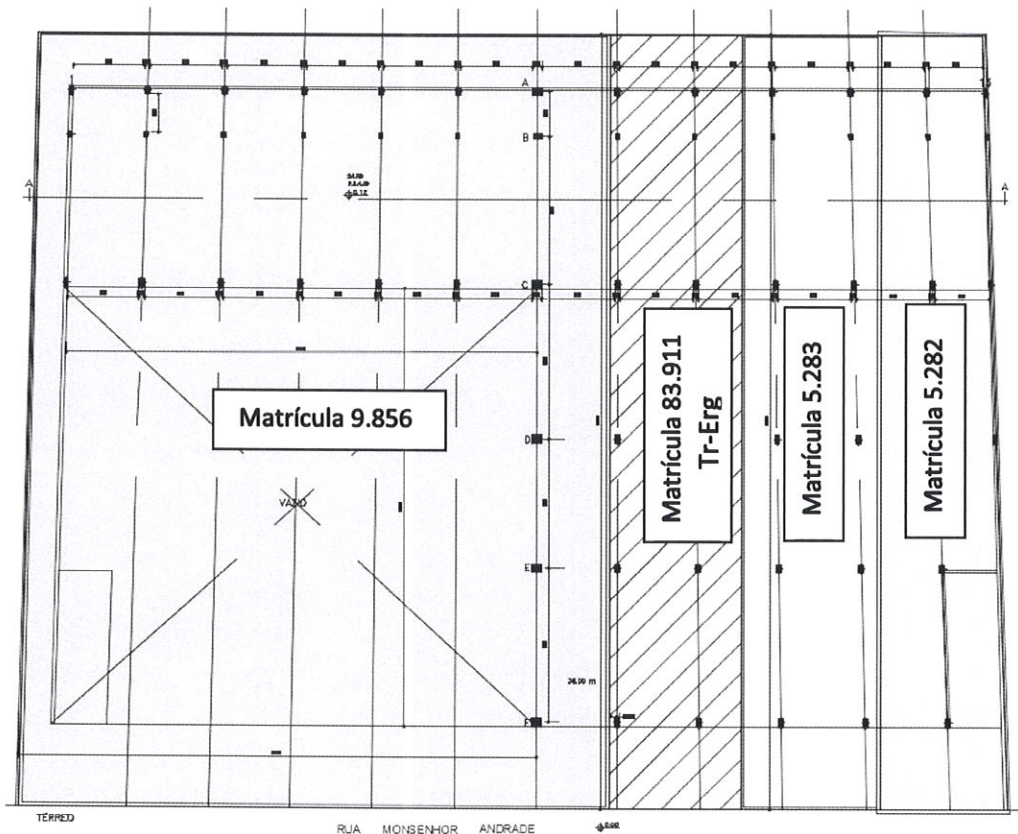
nome:  
RG nº  
CPF nº

**Marco Aurélio da Silva**  
RG: 30.641.158-1 - SSP/SP  
CPF: 213.273.218-31

# ANEXO I

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS IMOVEIS

Posicionamento das matrículas



São Paulo, SP, em 15 de julho de 2021.

  
\_\_\_\_\_

**UNHOPE COMECIAL LTDA.**

  
\_\_\_\_\_

**TR-ERG IMOVEIS SPE LTDA**  
(Anuente Interviente)

# ANEXO II

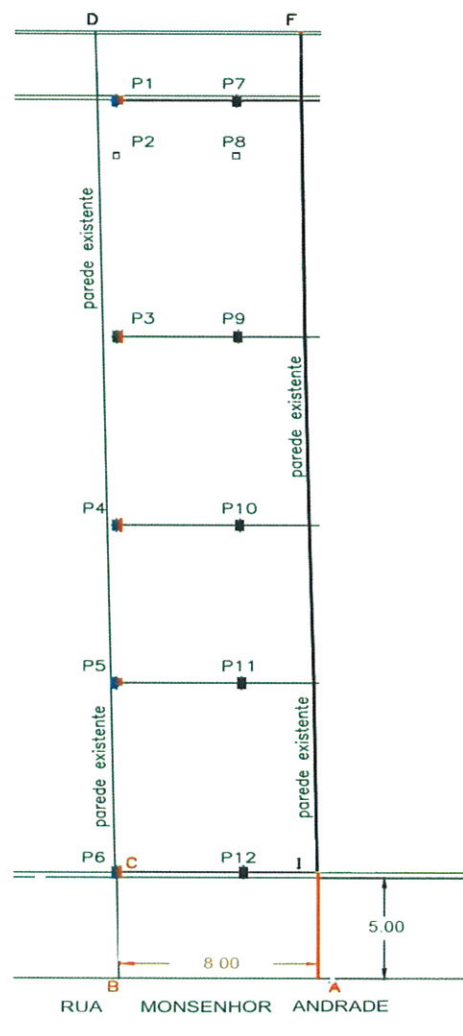
## ESPECIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

1. Demolição dos pilares: P1, P2, P3, P4, P5 e P6;
2. Demolição dos pilares: P7, P8, P9, P10, P11 e P12;
3. Corte e demolição da laje ICDFI;
4. O entulho proveniente da demolição das estruturas deverá ter dimensões tais que permitam sua carga e transporte por equipamentos adequados para a situação - (Caçambas estacionárias de entulho - 5m<sup>3</sup>).

### Notas:

- a) Croqui sem escala;
- b) Medidas em metro;

São Paulo, SP, 15 de julho de 2021.



UNIHOPE COMERCIAL LTDA.

TR-ERG IMOVEIS SPE LTDA.  
(Anuente Interviente)