



JOSÉ PEDRO MACHADO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO E GRAFOTÉCNICO

fls. 207

M.M. JUÍZA DE DIREITO RENATA HELOISA DA SILVA SALLES
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA-SP

Processo Digital nº: 0006631-78.2009.8.26.0281/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Direito / Deveres de Condômino
Exequente: Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego
Executado: Gilson Ataídes Rodrigues
Perito: José Pedro Machado

JOSÉ PEDRO MACHADO, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, CNAI 04.098, CRECI-SP 87.786, APEJESP 2.192, CONPEJ 02.00.2475, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

É o que requer,

Pede deferimento.

Itatiba – SP, 11 de agosto de 2021.

JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Avaliador de Imóveis e Grafotécnico
APEJESP: 2.192
CONPEJ: 02.00.2475
CNAI: 4.098
CRECI-SP: 87.786/F
(Assinado Eletronicamente)



<u>SUMÁRIO</u>	<u>PG</u>
I – HISTÓRICO.....	03
II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES	04
III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS NAS MEDIÇÕES E ANÁLISES	05
IV – METODOLOGIAS UTILIZADAS.....	05
V – DOS EXAMES	06
VI – FINALIDADE	06
VII – PESQUISA DE MERCADO	06
VIII - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	07
IX – DA METRAGEM DO TERRENO E BENFEITORIAS.....	10
X – GLEBAS DE SAN DIEGO	11
XI – LOCALIZAÇÃO	13
XII – ESCLARECIMENTOS	16



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 0000789-34.2020.8.26.0281

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos, nove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e um, o Perito Avaliador de Imóveis e Grafotécnico JOSÉ PEDRO MACHADO, registrado na APEJESP sob nº 2.192, no CRECI-SP 87.786, CNAI sob nº 04.098 e no CONPEJ-SP 02.00.2475, foi nomeado pela M. M. JUIZA RENATA HELOISA DA SILVA SALLES DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA-SP., para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade, imparcialidade e disciplina, visando esclarecer os valores mercadológicos do imóvel avaliando referente ao auto da ação judicial de nº 0006631-78.2009.8.26.0281/01.

I – HISTÓRICO

Aos doze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e um, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 0006631-78.2009.8.26.0281/01, do cartório da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA-SP; e protocolou a petição de aceite da nomeação da Perícia Judicial. Após estudo do processo no dia 24 de fevereiro de 2021, protocolou a petição de honorários, para a elaboração de um Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica do imóvel.

Após discordância do exequente sobre o valor dos honorários; e arbitragem de novo valor pelo juízo e aceitação pelo perito; no dia 02 de junho de dois mil e vinte e um, a parte exequente que solicitou a avaliação judicial do imóvel em pauta, peticionou a concordância e o comprovante do depósito dos honorários.

No dia 21 de junho de dois mil e vinte e um, foi protocolada a petição de agendamento da vistoria do referido imóvel para às 10:30h do dia 08 de julho de dois mil e vinte e um, com a solicitação para as partes de cópia das plantas do imóvel.

No dia 08 de julho de dois mil e vinte e um, foi realizada a diligência de vistoria e medição do imóvel localizado na Gleba A21 do Condomínio Glebas de San Diego em Itatiba-SP, CEP 13.257-721, sendo um imóvel rural e cadastrado no Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR com o código de imóvel rural INCRA nº 000.043.714.852-0, com o número de Matrícula 039025, no Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba – SP.

A diligência foi iniciada às 10:30h e concluída às 14:15h., com a presença do proprietário do imóvel e executado neste processo o sr. Gilson Ataídes Rodrigues, RG: 17.368.408-7, CPF: 088.314.058-61, seu advogado o Dr. Luiz Henrique Milanez de



Mello, OAB/SP 369.744, e o sr. José Pinheiro da Silva, CPF: 348.849.989-87; morador na casa localizada no imóvel; na data e horário agendados nos autos; e, neste período foram realizadas as perícias, medições e obtidas as informações necessárias para a formulação do laudo pericial de toda área do imóvel da Gleba A21, conforme solicitação inicial na nomeação do perito.

Neste mesmo dia 08 de julho, a parte exequente peticionou às fls. 186/187 deste processo; informando que o terreno identificado como Gleba A21 (Que divididas passaram a chamar 21A e 21B), foram adquiridas pelos srs. Sérgio Emilio Grecco e o Gilson Ataídes Rodrigues. Mas que apenas a parte pertencente ao executado a Gleba 21A, deve ser avaliada; excluindo-se a parte da Gleba 21B pertencente ao sr. Sérgio Emilio Grecco (Conforme ANEXO VIII) pois ele sempre efetuou corretamente os pagamentos das taxas mensais de sua Gleba.

Referente a Gleba 21A, pertencente ao executado sr. Gilson Ataídes Rodrigues, o advogado Dr. Luiz Henrique Milanez de Mello enviou ao Perito no dia anterior da perícia, Planta de Subdivisão da Gleba 21A (Conforme ANEXO IX), demonstrando que a essa Gleba foi subdividida em 5 partes e foram vendidas 4 dessas partes pelo executado que ficou apenas com uma delas.

Segundo essa planta que não foi documentada em Cartório de Imóveis e não faz parte da matrícula objeto deste processo, ficou assim dividida:

- 1- Sandro Alberto da Silva – 2.869,30 m²;
- 2- Gilson Ataídes Rodrigues – 2.869,30 m²;
- 3- José Pinheiro da Silva – 1.339,58 m²;
- 4- Manoel Pinheiro da Silva – 1.529,72 m²;
- 5- Yone Fernandes Nogueira – 1.520,25 m².

Informamos que a petição da exequente, referente a exclusão da Gleba do sr. Sérgio Emilio Greco deste processo, só foi peticionada depois que o Perito já havia feito todo o trabalho de perícia, medição e levantamento fotográfico da área total da Gleba A21, ou seja, das Glebas divididas 21A e 21B.

Diante destas informações complementares e decisão do Juízo em 16 de julho de 2021 às fls. 202 o Laudo Pericial foi elaborado somente da Gleba 21A em nome do sr. Gilson Ataídes Rodrigues, num total de 10.128,15 m².

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Trata-se de avaliação mercadológica, de uma Gleba de Terras e suas benfeitorias conforme matrícula 039.025, no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da



Comarca de Itatiba-SP, designada Sítio Ouro Verde, destacada da Gleba A, no Bairro Pinheirinho no perímetro rural da cidade e comarca de Itatiba-SP. A nova denominação da localização do imóvel é Condomínio Glebas de San Diego; e que o imóvel a ser avaliado é a identificada como Gleba 21A pertencente ao sr. Gilson Ataídes Rodrigues com área de 10.128,15 m², que representa parte do imóvel da referida matrícula. Excluindo-se a Gleba 21B, pertencente ao sr. Sérgio Emilio Greco, conforme solicitação da exequente e decisão do juízo.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS NAS MEDIÇÕES E ANÁLISES

Foram utilizados para o exame:

- Trena Laser de marca FLUKE 50 m (165 ft) modelo 414D;
- Trena de fibra de vidro de 50,00 metros da marca Wonder;
- Roda de Medição 12” marca LUFKIN mod. HI-VIZ GEAR DRIVE 9.999,9m;
- Câmera de Celular Marca Motorola modelo Moto Z3 Play.

IV – METODOLOGIAS UTILIZADAS

1. PARA O TERRENO:

Para a realização do presente trabalho de avaliação do imóvel, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Este método é o mais utilizado para avaliações dessa natureza, através de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Quanto a transação efetiva de venda, não obtivemos informação de nenhuma ocorrência conforme pesquisa efetuada junto à algumas imobiliárias.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foram executadas as medições in loco do imóvel com medição e avaliação técnica dele.



2. PARA AS BENFEITORIAS:

Para a realização do presente trabalho de avaliação das benfeitorias utilizamos o **MÉTODO EVOLUTIVO** e ele foi utilizado para a depreciação de acordo com a idade útil das áreas construídas e valorização pelas características do imóvel.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição, avaliação técnica e perícia in loco do imóvel.

V – DOS EXAMES

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 08 de julho de 2021 a partir das 10:30h. no imóvel localizado no Glebas de San Diego, conforme registro no INCRA e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR: nº 000.043.714.852-0; e número de Matrícula 039025, no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba.

VI - FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Condomínio Glebas de San Diego, denominado Glebas 21A, situado na zona rural da cidade e comarca de Itatiba-SP., CEP 13.257-721.

Conforme informação dos proprietários foi subdividido em duas glebas, denominadas Glebas 21A e 21B, sendo que a gleba objeto deste processo é a Gleba 21A pertencente ao sr. Gilson Ataídes Rodrigues.

VII- PESQUISA DE MERCADO:

As pesquisas de valores foram realizadas do dia 01 de julho à 06 de agosto de 2021, e foi utilizado o método a saber:

- Método direto que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados que é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, parte – 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários e imobiliárias locais.



VIII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA 039.025.

O imóvel avaliando conforme matrícula 039025 no Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba, Estado de São Paulo, discriminado a seguir nos seguintes termos:

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS designada Sítio Ouro Verde, destacada da gleba A, no Banco do Pinheirinho, que por sua vez foi destacada da Fazenda Geguana, com destinação agrícola, situada no perímetro rural deste município de comarca de Itatiba, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado nas confrontações de propriedade de José Pedro Pacheco, com o Sítio Sol Nascente, de propriedade de Jorge Luiz Sola Torre; deste ponto segue pela cerca de divisa, com azimute de 288°41'20" e distância de 106,47m, deflete à direita com azimute de 295°05'02" e distância de 47,04m, deflete à esquerda, com azimute de 279°57'54" e distância de 36,66m, deflete à esquerda, com azimute de 262°15'00" e distância de 37,95m, deflete à direita com azimute de 12°08'31" e distância de 1,11m, deflete à esquerda com azimute de 284°55'44" e com distância de 51,92m, deflete à direita com azimute de 311°55'25" e distância de 127,00m, confrontando por esta extensão, com as terras de propriedade de José Pedro Pacheco. Daí deixa a cerca de divisa com propriedade de José Pedro Pacheco, e segue com azimute 210°32'29" e distância de 115,57m, confrontando por esta extensão, com o remanescente da gleba A (Sítio Geguana), de propriedade de Fábio José do Amaral Chede e Ana Silvia de Souza Chede, daí deflete à esquerda e segue em curva, por 10,20m, segue em reta, com azimute de 93°49'24" e distância de 6,02m, confrontando por esta extensão, com Sítio Flamboyant, de propriedade de Paulo Henrique de Souza Vespoli e Marcelo Leisper Porto, daí segue com o mesmo azimute de 93°49'24" e distância de 106,23m, confrontando com o Sítio Nossa Senhora de Aparecida, de propriedade de José Calazans de Rezende e João Roberto Fernandes, daí segue com o mesmo azimute de 93°49'24" e distância de 92,44m, segue em curva, com distância de 54,88m, em reta, com azimute de 172°26'13" e com distância de 58,05m, confrontando por esta extensão, com o Sítio Rancho Fundo, de propriedade de Adayr Palma e Vanderlei Santana de Castro, daí deflete à esquerda com azimute de 89°57'00" e distância de 161,61m, confrontando ainda com o Sítio Pararanga, de propriedade de Marina de Souza Chede, daí deflete à esquerda com azimute de 359°57'00" e distância de 51,51m, até o ponto localizado na cerca de divisa com o imóvel de propriedade de José Pedro Pacheco, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando por esta extensão, com o Sítio Sol Nascente, de propriedade de Jorge Luiz Sola Torre, encerrando a área de 24.862,43m².

CONTRIBUINTE INCRA CCIR: 000.043 714.852-0.



Após análise de documentos, informação dos proprietários e da Associação que administra o Glebas de San Diego, os proprietários do imóvel avaliando são:

Gleba 21B = Proprietário: SERGIO EMÍLIO GRECO, brasileiro, diretor de escola, RG. Nº 4.435.218/SP e CPF. Nº 203.223.058-53, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com SONIA ADELAIDE DA ROCHA GRECO, brasileira, assistente social, RG. Nº 8.295.457/SP e CPF nº 902.117.158-91, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Cunha Horta, nº 83, apartamento 21, Consolação. OBSERVAÇÃO: Esta Gleba 21B, foi excluída da avaliação por decisão do Juízo.

Gleba 21A = Proprietário: GILSON ATAÍDES RODRIGUES, brasileiro, técnico de desenvolvimento de produto, RG. Nº 17.368.408-7/SP e CPF. Nº 088.314 .058-61, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com PATRÍCIA FERNANDES RODRIGUES, brasileira, dona-de-casa, RG nº 21.464.880-1/SP e CPF. nº 157.668.778-38, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Afonso Bueno de Aguiar, 176, Jardim Ipê.

O imóvel avaliando Gleba 21A está situado no lado esquerdo, após o acesso, da rua principal da Gleba de San Diego, entre as Glebas A22 e A20, que está situado em Zona Rural, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do INCRA. (ANEXO VII).

Trata-se de uma gleba em boa localização dentro da área fechada, sendo um terreno que a parte da frente é plana e logo a seguir é em aclive, seco, com medidas e dimensões irregulares; fazendo frente para a rua principal, que é parte revestida de paralelepípedo e parte gramada; a via de pedestre é gramada em quase toda extensão. E a parte posterior do imóvel em questão faz divisa com uma fazenda, e toda dividida com cerca de arame e mourões de cimento. Ficando à 6 km do centro da cidade de Itatiba, com fácil acesso por asfalto, com apenas 1 km de estrada de terra.

Benfeitorias da Gleba 21A de propriedade do sr. Gilson Ataídes Rodrigues, com área total de 10.128,15 m². Não tivemos acesso a duas benfeitorias, pois seus moradores não se encontravam e não tínhamos autorização para vistoriá-las. Fizemos a medição e vistoria em uma outra benfeitoria, com autorização de seu proprietário o sr. José Pinheiro da Silva. A casa com 112,33m² de área construída, possui 1 suíte, 1 dormitório, 1 WC Social, terraço, sala, cozinha, área de serviço e cobertura para carro.



Abaixo, descrições dos principais cômodos da residência:

TERRAÇO: Terraço na lateral direita da casa com acesso para a sala e cozinha, Piso cimentado; Paredes em alvenaria com pintura em branco; Teto em laje pintada de branco e cobertura em telha de barro; Toda murada em alvenaria com parede à meia altura e pilares em alvenaria nas aberturas; Área de serviços na parte de traz da casa e lateral esquerda com cobertura em telhas Eternit e pilares de madeira.

COZINHA: Paredes com revestimento em alvenaria pintada de branco; Piso em revestimento cerâmico bege; Teto em laje com pintura branca; Janelas metálicas; Acesso para área de serviço, quintal e suíte através de portas de madeira.

SALA: Paredes com revestimento em alvenaria pintada de branco; Piso em revestimento cerâmico bege; Teto em laje com pintura branca; Janelas metálicas;

WC SOCIAL: Paredes com revestimento em cerâmico na cor bege à meia altura, Piso revestimento cerâmico bege; Pia em louça branca; sanitário de louças branca; Teto em laje pintura branca; Porta em madeira.

DORMITÓRIO: Paredes com revestimento em alvenaria pintada de branco; Piso em revestimento cerâmico bege; Teto em laje com pintura branca; Janelas venezianas metálicas; Porta de madeira.

SUÍTE : Dormitório: Paredes com revestimento em alvenaria pintada de branco; Piso em revestimento cerâmico bege; Teto em laje com pintura branca; Janelas venezianas metálicas; Porta de madeira.

WC da suíte: Paredes com revestimento em cerâmico na cor bege à meia altura, Piso revestimento cerâmico bege; Sanitários com louças brancas; Teto em laje pintura branca; Porta em madeira.



IX – DA METRAGEM DO TERRENO E DA BENFEITORIA

TERRENO DA GLEBA 21A:

QUADRO DE ÁREAS DO TERRENO	
LADO	MEDIDAS LINEARES (conforme anexo IX)
DIREITO	115,57m
ESQUERDO	13,97m
FRENTE	200,76m
FUNDOS	178,88m
TOTAL DA ÁREA = 10.128,15 m ² .	

BENFEITORIA

QUADRO DE ÁREAS DA CASA GLEBAS DE SAN DIEGO – GLEBA 21A – ITATIBA - SP		
AMBIENTES	MEDIDAS LINEARES	ÁREAS (m ²)
TERRAÇO	14,70 x 2,80	41,16
COZINHA	4,50 X 3,70	16,65
SALA	3,70 X 4,00	14,80
WC SOCIAL	2,80 X 1,80	5,04
QUARTO	4,00 X 3,40	13,60
SUÍTE + WC	6,20 X 3,40	21,08
TOTAL=		112,33 m²

Área útil medida in loco= 112,33 m².

OBSERVAÇÃO:

Essa área construída **não consta** da matrícula.

Foram observadas no terreno mais 02 (duas) pequenas benfeitorias (conforme fotos **22** e **23**), as quais não tivemos acesso, pois os moradores não se encontravam no local e não tínhamos autorização para fazer a perícia e medições.

X – GLEBAS DE SAN DIEGO



- Entrada e saída à Glebas de San Diego



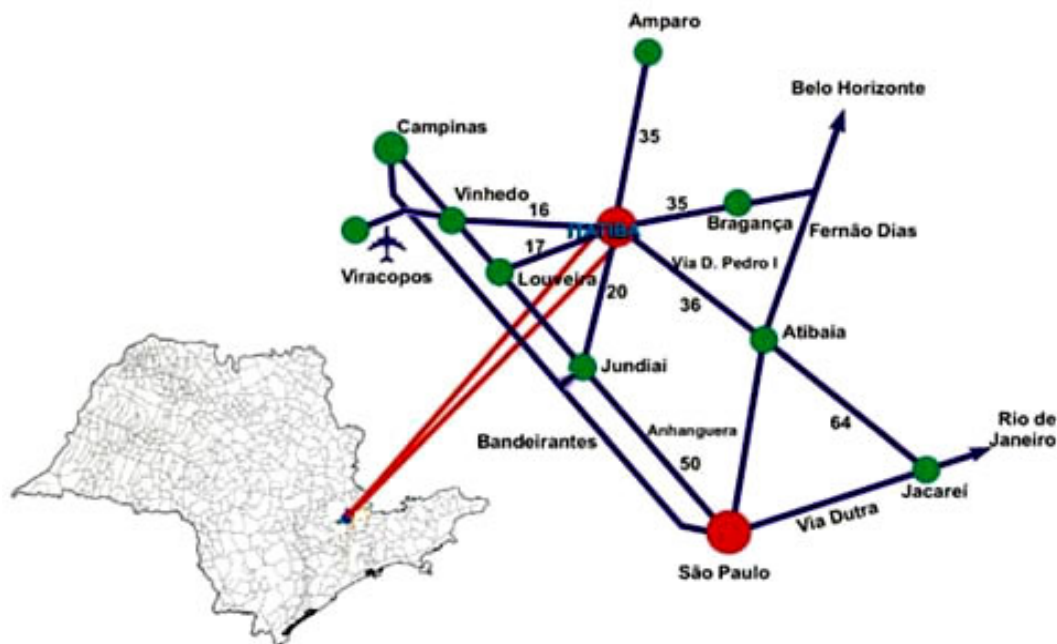
- Portaria Social, Entrada e Saída de moradores e visitantes das Glebas de San Diego.

O Glebas de San Diego é um conjunto de glebas, estilo condomínio fechado de chácaras, que segundo Planta das Glebas fornecida pela Associação no ANEXO IV, é formado por 24 Glebas com no mínimo 20.000 m² cada, sendo que algumas foram subdividas, com no mínimo 10.000 m², como é o caso da Gleba A21; que foi dividida em Gleba 21A e 21B, na zona rural da cidade de Itatiba-SP.

O Glebas de San Diego é totalmente cercado com cerca de arame ou de acordo com a particularidade de cada proprietário.

Há um serviço de portaria durante o dia e ronda interna com motocicletas durante a noite. Dispõe de energia elétrica com posteamento e iluminação interna, internet como infraestrutura e não possui opções de lazer e entretenimento de uso comum dos associados.

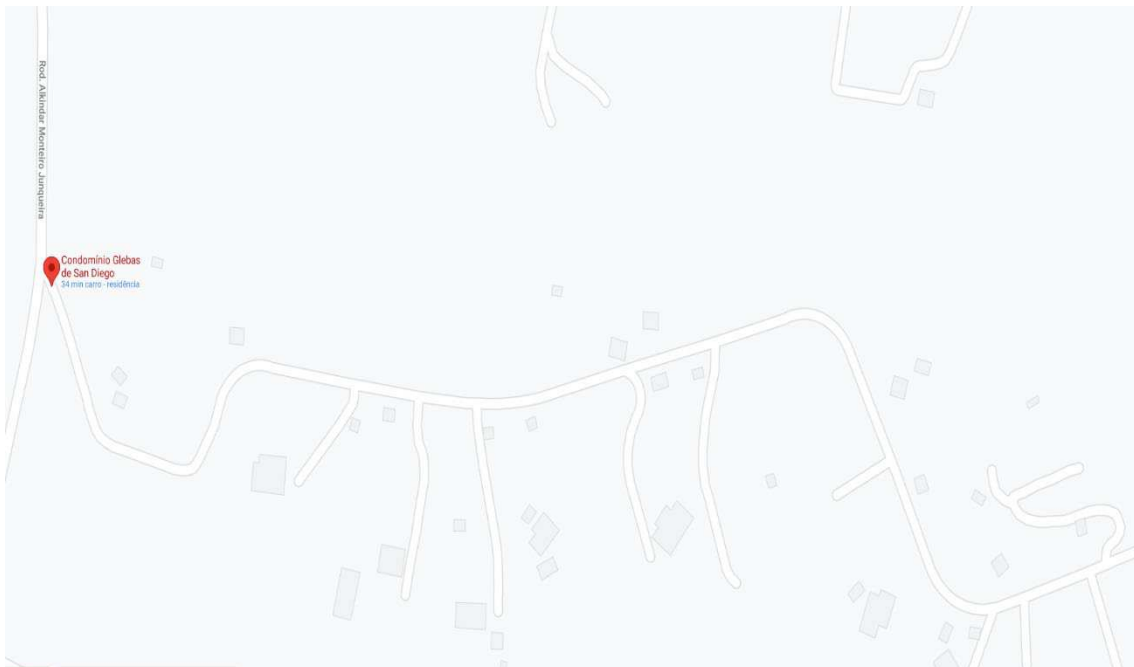
PRINCIPAIS RODOVIAS DE ACESSO À CIDADE DE ITATIBA-SP:



XI – LOCALIZAÇÃO



- Vista aérea da Glebas de San Diego – Itatiba – SP.



- Mapa de localização da Glebas de San Diego – Itatiba – SP.

Vista aérea da cidade de Itatiba - SP



História:

Itatiba é um município do estado de São Paulo, no Brasil. Faz parte da Região Metropolitana de Campinas. Localiza-se ao noroeste da capital do estado, estando acerca de oitenta quilômetros desta.

A cidade é conhecida como "Princesa da Colina", devido ao seu relevo acidentado. É famosa também pela indústria têxtil, metalúrgica, química e de tecnologia de ponta. Segundo a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Itatiba é a terceira cidade com maior qualidade de vida do Brasil, apresentando um Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal de 0,9276

Situada a 80 km de São Paulo, na Serra da Jurema, Itatiba - que em tupi-guarani significa muita pedra - é carinhosamente chamada por seus moradores de 'Princesa da Colina', título que conquistou por seu relevo acidentado. Considerada uma das melhores cidades do Estado em infraestrutura e qualidade de vida, a diversificação das atividades econômicas permite que Itatiba não sofra com problemas sazonais e de grande oscilação econômica. Itatiba figura também como uma das melhores cidades do Estado de São Paulo para se viver, segundo pesquisa encomendada pela Assembleia Legislativa à Fundação Seade. E segundo o IFDM similar ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da Organização das Nações Unidas (ONU), Itatiba é a terceira melhor cidade do Brasil para se viver.



A economia da cidade é movimentada principalmente pela indústria, com polo em amplo crescimento e expansão. A cidade gera grande interesse em empresas multinacionais devido à localização estratégica, próximo à capital e a grandes regiões de desenvolvimento - RMC (Região Metropolitana de Campinas) e Região Administrativa de Jundiaí. Outro segmento de destaque é o setor moveleiro, que é internacionalmente reconhecido pela qualidade e diferencial de seus móveis, além dos setores têxtil, metalúrgico, químico e de tecnologia de ponta.

- Área Territorial do Município de Itatiba:

Área Total: 322 km²; representando 0,13% da área do Estado de São Paulo;

Área Urbana: 26,12 km²;

Área Rural: 296,16km².

Perímetro Urbano:- 112.783,601m²

- Coordenadas Geográficas:

Altitude média: 760m; altitude máxima de pontos do perímetro urbano: 785m;

Latitude: S23° 01' 0";

Longitude: WGr.46° 50' 00".

- Densidade Demográfica:

Bruta: 346,34 hab/km²;

Urbana: 2.888,10 hab/km².

- Clima, Relevo e Vegetação:

Clima tropical de altitude, com temperaturas oscilando entre 18°C e 25°C; a média anual é de 20,6°C; Ventos - Sul e Leste;

O relevo é acidentado, formado principalmente pela Serra da Jurema, com solo massapé, em sua maioria;

A vegetação é de campo e abrange 2.590 ha. A área de reflorestamento é composta basicamente de eucalipto e abrange 2.860 ha.

- Área Verde

Pela Organização Mundial da Saúde (OMS) o índice deve ser de 12m² de área verde/habitante. Em Itatiba, este índice é muito maior, sendo: Relativo à área total do município: 4.108 m²/hab. e relativo à área urbana: 390 m²/hab.

- Aeroporto mais próximo Aeroporto Internacional de Viracopos em Campinas-SP.

- População do Município:

Estimativa - População: 122.600 habitantes (2020)

Expectativa de Vida 75,6 anos.



XII – ESCLARECIMENTOS

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa, para obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1. O imóvel avaliando é uma gleba de terras com total de 24.862,43 m², conforme matrícula nº 039025, e diante informações dos proprietários e da Associação Administradora das Glebas San Diego, esse terreno foi dividido em duas glebas que conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (ANEXO VIII) denominadas Gleba 21A e Gleba 21B, assim discriminadas:

- **Gleba 21A** em nome de Gilson Ataídes Rodrigues com 10.128,15 m² e suas benfeitorias, sendo uma casa com área construída de 112,33 m², que não consta na matrícula nº 039025 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba-SP. Vale salientar que essa gleba é a maioria em aclave e divisas com cerca de arame e cerca viva.

Foram constatadas na perícia mais duas benfeitorias no interior do terreno (Fotos 22 e 23), que não tivemos acesso, pois os moradores não estavam presentes e não tínhamos autorização para periciar.

- **Gleba 21B** em nome de Sergio Emilio Greco com 14.734,28 m² e suas benfeitorias; foram efetuados os serviços de perícia, mas não farão parte deste Laudo Pericial, conforme decisão do juízo.

2. Glebas de San Diego é um conjunto de Glebas estilo condomínio fechado, em área rural, com uma infraestrutura de qualidade mediana, possui portaria com controle de acesso pelos moradores, e serviço de portaria somente durante o dia e ronda motorizada à noite. As ruas internas são a maioria em paralelepípedos e alguns pontos em terra, calçadas ou passagem de pedestres são gramadas e não possui sistema de água tratada e nem opções de lazer e entretenimento de uso comum dos associados.

3. Conforme relatado pelo sr. Gilson Ataídes Rodrigues, o executado neste processo, a Gleba 21A; de sua propriedade conforme matrícula; foi subdivida em 5 partes conforme planta fornecida que se encontra no ANEXO IX, foram vendidas quatro



partes, ficando com ele somente uma delas com 2.869,30 m². Estas subdivisões não são legalizadas e, portanto, não constam da matrícula do imóvel.

Diante o Art. 11º do Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego (ANEXO XI), todas as Glebas são de no mínimo 20.000 m², exceções feitas as Glebas A4, A5, A7, **A21** e A24 que foram divididas em duas frações ideais de no mínimo 10.000 m² cada uma. Portanto diante desse estatuto a Gleba 21A não pode ser subdivida em mais partes e essas subdivisões não podem ser legalizadas.

4. Segundo a sra. Jicelma Souza de Santana, RG:43.627.421-8, funcionária da empresa NEW TIMES Administração de Condomínios – CNPJ 25.102.394/0001-10, com endereço na Av. Barão de Itapema, 120, Sala 23, Centro, CEP: 13.201-013, Tel.: (11) 4594-2003; que administra a Glebas San Diego, esta funciona com 04 funcionários responsáveis pela portaria e ronda interna e são contratados temporários para serviços de limpeza, zeladoria e serviços diversos.

Em virtude de todo o exposto, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de valor de terrenos similares e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor das benfeitorias, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente terreno de padrão normal e as benfeitorias de baixo padrão com necessidade de algumas manutenções corretivas pelo tempo de uso, está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL, aos 11 de agosto de 2021.

JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Avaliador de Imóveis e Perito Grafotécnico
APEJESP: 2.192 - CONPEJ: 02.00.2475
CNAI: 4.098 - CRECI-SP: 87.786/F
(Assinado Eletronicamente)



ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Valores de Mercado de Terreno.....	19
ANEXO II - Tabela de demonstração de cálculos dos valores do m².....	20
ANEXO III - Vista Aérea.....	24
ANEXO IV - Mapas de Localização.....	25
ANEXO V - Fotografias.....	27
ANEXO VI - Matrícula.....	41
ANEXO VII – INCRA.....	44
ANEXO VIII – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.....	45
ANEXO IX -Planta das subdivisões da Gleba 21A.....	50
ANEXO X – CUB de julho 2021.....	53
ANEXO XI – Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas San Diego.....	54



ANEXO I – Pesquisa de Valores de Mercado de Terrenos.

Nº	Localização	Fonte de Pesquisa	Telefone	FATOR FONTE	VALOR R\$	FATOR FONTE	Valor homog.	Área do Terreno/m ²
01	Bairro dos Pintos	Consultora Monavie	011- 98997.5194	OFERTA	980.000	-10%	882.000	20.000
02	Portal Giardino	D Lange Imóveis	019- 3238.9141	OFERTA	1.390.000	-10%	1.251.000	11.000
03	Parque da Fazenda	Reinaldo Imóveis	011- 94027.1095	OFERTA	400.000	-10%	360.000	5.000
04	Jardim São Marcos	L&V Imóveis	019- 98383.5856	OFERTA	250.000	-10%	225.000	10.000
05	Sítio da Moenda	Foco Imóveis	011- 9.7161-6618	OFERTA	450.000	-10%	405.000	6.755
06	Encosta do Sol	Prosperi Neg. Im.	011-94581.0786	OFERTA	450.000	-10%	405.000	20.000
07	Encosta do Sol	Evolução Casas	011-4527.2322	OFERTA	425.000	-10%	382.500	20.000
08	Encosta do Sol	Independência Im	011-4538.5569	OFERTA	800.000	-10%	720.000	42.000
09	Encosta do Sol	Independência Im	011-4538.5569	OFERTA	420.000	-10%	378.000	21.000
10	Encosta do Sol	Unika Imóveis	011-4524.6907	OFERTA	1.300.000	-10%	1.170.000	62.000
11	Encosta do Sol	Imobiliária JAZZ	019-33257051	OFERTA	760.000	-10%	684.000	42.000
12	Bairro Moenda	Falcon Imob.	011-4538.0377	OFERTA	1.900.000	-10%	1.710.000	19.447
13	Sítio Moenda	Falcon Imob.	011-4538.0377	OFERTA	1.700.000	-10%	1.530.000	20.000
14	Vila Cruzeiro	Falcon Imob.	011-4538.0377	OFERTA	1.600.000	-10%	1.440.000	16.200
15	Bairro Moenda	Foco Imóveis	011-4487.8012	OFERTA	550.000	-10%	495.000	9.850
16	Bairro do Porto	Foco Imóveis	011-4487.8012	OFERTA	1.694.000	-10%	1.524.600	24.200
17	Bairro da Ponte	Unika Imóveis	011-4524.6907	OFERTA	1.500.000	-10%	1.350.000	25.455
18	Bairro dos Pintos	Mocambo Imob.	011-4524.6366	OFERTA	1.400.000	-10%	1.260.000	23.000
19	Encosta do Sol	Imóveis Bello	011-4524.8471	OFERTA	1.200.000	-10%	1.080.000	62.000
20	Bairro da Posse	Imóveis Bello	011-4524.8471	OFERTA	1.484.000	-10%	1.335.600	24.000
21	Bairro Pinheirinho	Imóveis Bello	011-4524.8471	OFERTA	1.700.000	-10%	1.530.000	24.637
22	Gleba San Diego	Nallin Imobiliária	011-4538.4510	OFERTA	730.000	-10%	657.000	10.300

HOMOGENEIZAÇÃO

Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO

Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo se o valor do imóvel por sua área.



ANEXO II - Tabela de demonstração de cálculos dos valores do metro quadrado (m²).

Nº	FATOR FONTE	VALOR R\$	FATOR FONTE	Valor homog.	Área do Terreno/m ²	VALOR/m ²
01	OFERTA	980.000	-10%	882.000	20.000	44,10
02	OFERTA	1.390.000	-10%	1.251.000	11.000	113,73
03	OFERTA	400.000	-10%	360.000	5.000	72,00
04	OFERTA	250.000	-10%	225.000	10.000	22,50
05	OFERTA	450.000	-10%	405.000	6.755	59,96
06	OFERTA	450.000	-10%	405.000	20.000	20,25
07	OFERTA	425.000	-10%	382.500	20.000	19,12
08	OFERTA	800.000	-10%	720.000	42.000	17,14
09	OFERTA	420.000	-10%	378.000	21.000	18,00
10	OFERTA	1.300.000	-10%	1.170.000	62.000	18,87
11	OFERTA	760.000	-10%	684.000	42.000	16,28
12	OFERTA	1.900.000	-10%	1.710.000	19.447	87,93
13	OFERTA	1.700.000	-10%	1.530.000	20.000	76,50
14	OFERTA	1.600.000	-10%	1.440.000	16.200	88,89
15	OFERTA	550.000	-10%	495.000	9.850	50,25
16	OFERTA	1.694.000	-10%	1.524.600	24.200	63,00
17	OFERTA	1.500.000	-10%	1.350.000	25.455	53,03
18	OFERTA	1.400.000	-10%	1.260.000	23.000	54,78
19	OFERTA	1.200.000	-10%	1.080.000	62.000	17,41
20	OFERTA	1.484.000	-10%	1.335.600	24.000	55,65
21	OFERTA	1.700.000	-10%	1.530.000	24.637	62,10
22	OFERTA	730.000	-10%	657.000	10.300	63,78
TOTAL						1.095,27

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 22 Amostras}}{22} = \frac{\text{R\$ 1.095,27}}{22} = \text{R\$ 49,78 / m}^2$$

Valor do terreno = Área do Terreno X MA

$$\text{Valor do terreno} = 10.128,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 49,78m}^2 = \text{R\$ 504.179,30}$$

MÉDIA FINAL

Estabelece-se um intervalo de tolerância de 20% para mais, e 20% para menos, a partir da Média Aritmética, estabelecendo-se o limite superior e limite inferior para consideração do valor do m² das amostras que participarão do cálculo da Média Final.

$$\begin{array}{l} MF = MA \\ \quad + 20\% \\ \quad - 20\% \end{array} \quad \begin{array}{l} \\ \\ \end{array} \quad \begin{array}{l} \\ \\ \end{array} \quad \begin{array}{l} + 20\% = \text{R\$ 59,74 / m}^2 \\ \\ - 20\% = \text{R\$ 39,82 / m}^2 \end{array}$$



Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 59,74 / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 39,80 / m²). São eliminadas as amostras nº **2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, 11; 12; 13; 14; 16; 19, 21 e 22**. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas **05 amostras** que ficaram dentro da variação aceitável.

Nº	FATOR FONTE	VALOR R\$	FATOR FONTE	Valor homog.	Área do Terreno/m ²	VALOR/m ²
01	OFERTA	980.000	-10%	882.000	20.000	44,10
15	OFERTA	550.000	-10%	495.000	9.850	50,25
17	OFERTA	1.500.000	-10%	1.350.000	25.455	53,03
18	OFERTA	1.400.000	-10%	1.260.000	23.000	54,78
20	OFERTA	1.484.000	-10%	1.335.600	24.000	55,65
TOTAL						257,81

$$MF = \frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das 05 amostras}}{05} = \frac{257,81}{05} = \text{R\$/m}^2 \text{ 51,56}$$

DETERMINAÇÃO DE VALOR

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do imóvel avaliando.

Valor do terreno = Área do terreno X MF

Valor do terreno = 10.128,15 m² X R\$/m² 51,56 = R\$ 522,207,41

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do Terreno, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 522.207,41
(Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Inferior: R\$ 469.986,66 (Variação até o mínimo de 10%)

Limite Superior: R\$ 574.428,15 (Variação até o máximo de 10%)

O valor adotado, dentro dos parâmetros alcançados para este **Terreno**, é de:

R\$ 540.000,00 (QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)



A – VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = R\$ 540.000,00 (Conforme cálculos acima).

B – VALOR DAS BENFEITORIAS EM CONSTRUÇÕES

Área construída de uma casa na Gleba 21A .

MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

	ÁREA	VALOR DO m²
TERRENO	10.128,15m ²	R\$ 57,37
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB
BENFEITORIAS	112,33 m ²	R\$ 1.652,91

CUB SINDUSCON- SP – JULHO/2021 (ANEXO X)

Padrão Residencial do imóvel avaliando: Padrão Baixo

VARIÁVEIS DE IDADE

Neste caso, dois principais fatores são determinantes: a idade aparente e a idade real. Cada um deles recebe uma pontuação dentro do processo de avaliação.

Segundo pesquisas realizadas pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, quanto mais novo for o imóvel, mais a tabela de depreciação fica próxima da realidade.

Outro item que facilita a exatidão da avaliação é a conservação. Se o estado de conservação estiver entre regular e bom, a distorção do resultado será menor.

Idade aparente: O avaliador pondera a idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sobre a utilização do imóvel, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

Idade real: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção, até a data de referência. Há uma tabela que deve ser seguida dentro desse item que determina de forma clara o valor de depreciação do imóvel de acordo com sua idade.



Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA ÚTIL do imóvel avaliando. Conforme tabela e cálculo abaixo:

TIPO	VIDA UTIL	TIPO	VIDA UTIL
APARTAMENTOS	50 anos	TEATROS	50 anos
BANCOS	67 anos	ARMAZÉNS	75 anos
CASAS DE ALVENARIA	60 anos	FÁBRICAS	50 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos	CONST. RURAIS	60 anos
HOTÉIS	50 anos	GARAGENS	60 anos
LOJAS	67 anos	EDIF ESCRITÓRIOS	67 anos
GARAGENS	60 anos	CELEIROS	75 anos

Sérgio Antônio Abunahman – Engenharia Legal e de Avaliações - PINI 2006 – pag. 52

Exemplo prático:

Se a vida útil de uma casa de alvenaria é estimada em 60 anos, e a idade dela é de 22 anos, segundo o proprietário, para conhecermos a idade em % de vida útil deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

Agora vejamos a construção em questão:

60 anos = 100 %

22 anos = **36,66 %** (Fator de depreciação pelo tempo de vida útil do imóvel)

Área de construção de uma casa na Gleba 21A, sendo que a construção foi considerada de Padrão Baixo pelo CUB Sinduscon-SP JULHO / 2021 (ANEXO X).

CUSTO= (área edificada x CUB) x 1,10

CUSTO = (112,33 m² x R\$ 1.665,82) x 1,10

CUSTO= R\$ 205.833,71

BENFEITORIAS=(Custo) - (Fator de depreciação pelo tempo de vida útil do imóvel)

BENFEITORIAS= R\$ 205.833,71 – (36,66%) = 130.375,07

BENFEITORIAS = R\$ 130.375,07



C – VALOR DO IMÓVEL

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Benfeitorias

Valor do Imóvel. = 540.000,00 + R\$ 130.375,07 = R\$ 670.375,07

D – CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 670.000,00
(Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Inferior: R\$ 603.000,00 (Variação até o mínimo de 10%)

Limite Superior: R\$ 737.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Em virtude de todo o exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de valor de mercado de terrenos similares e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor das benfeitorias, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel de padrão normal e com necessidade de algumas manutenções corretivas pelo tempo de uso, está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 690.000,00 (SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)



ANEXO III – Vista aérea



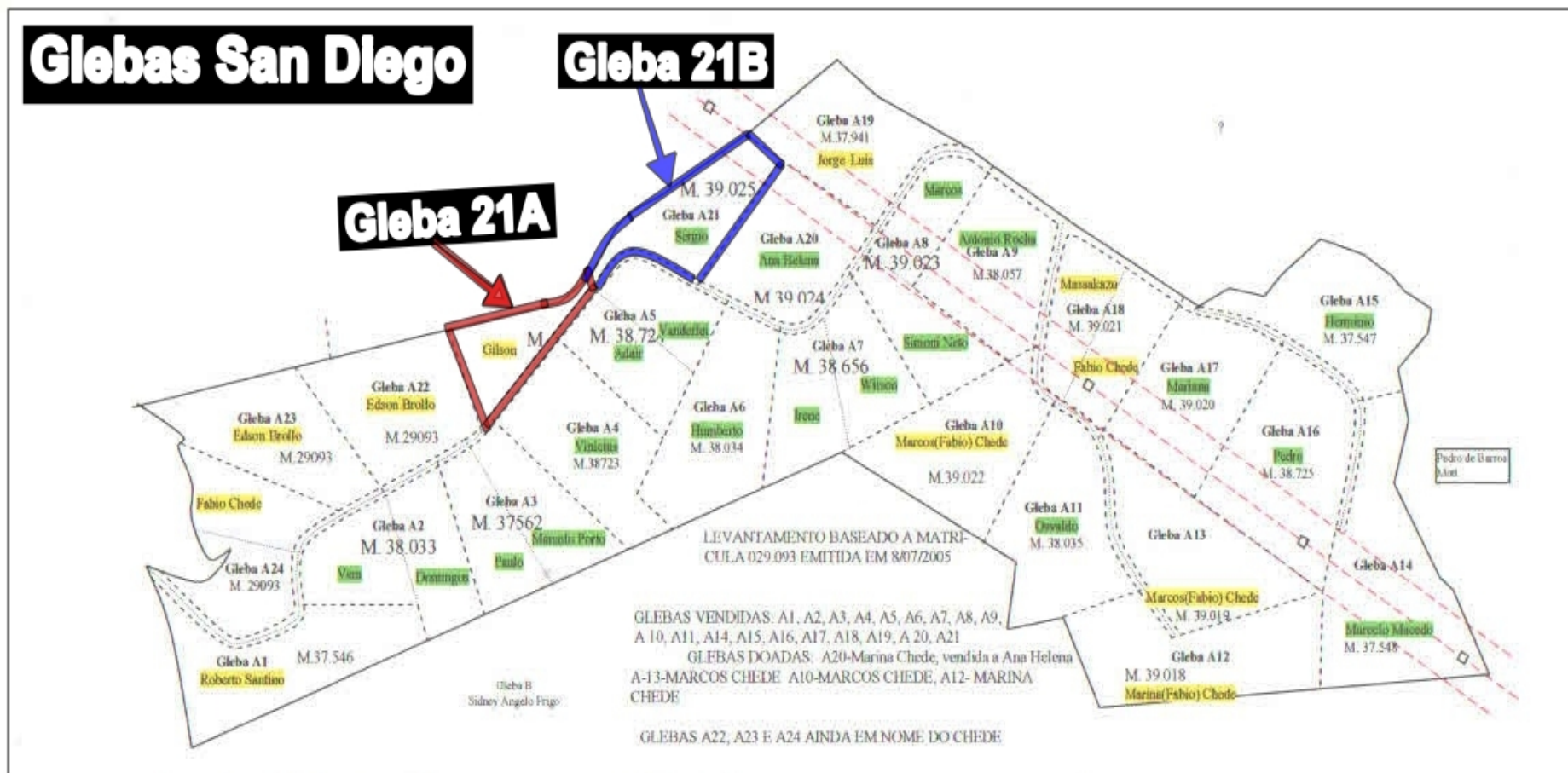
Vista aérea das Glebas A21 e B21 no Glebas de San Diego, Itatiba – SP - CEP: 13.257-721.



ANEXO IV – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



Mapa de localização das Glebas A21 e B21 no Glebas de San Diego, Itatiba – SP CEP: 13.257-721



Mapa de localização de todas as e em destaques as Glebas 21A e 21B no Glebas de San Diego.

ANEXO V: Fotografias do Glebas de San Diego:



Foto 1 – Portaria de entrada e saída de veículos e pedestres do Glebas de San Diego.



Foto 2 – Portaria de entrada e saída de veículos e pedestres do Glebas de San Diego.



Foto 3 – Portão de entrada da Gleba 21B que foi retirada da Avaliação pelo Juízo .



Foto 4 – Rua em frente a Gleba 21A. – Terreno no lado esquerdo objeto desta Avaliação.



Foto 5 – Imóvel em frente ao imóvel avaliando.



Foto 6 – Portão 1 entrada da benfeitoria 1, da Gleba 21A da Glebas de San Diego.



Foto 7 – Portão 2 entrada da benfeitoria 1 da Gleba 21A da Glebas de San Diego, utilizada para entrada de veículos.



Foto 8 – Sacada na lateral da casa 1 no portão 1 do imóvel avaliando.



Foto 9 – Quarto da suíte.

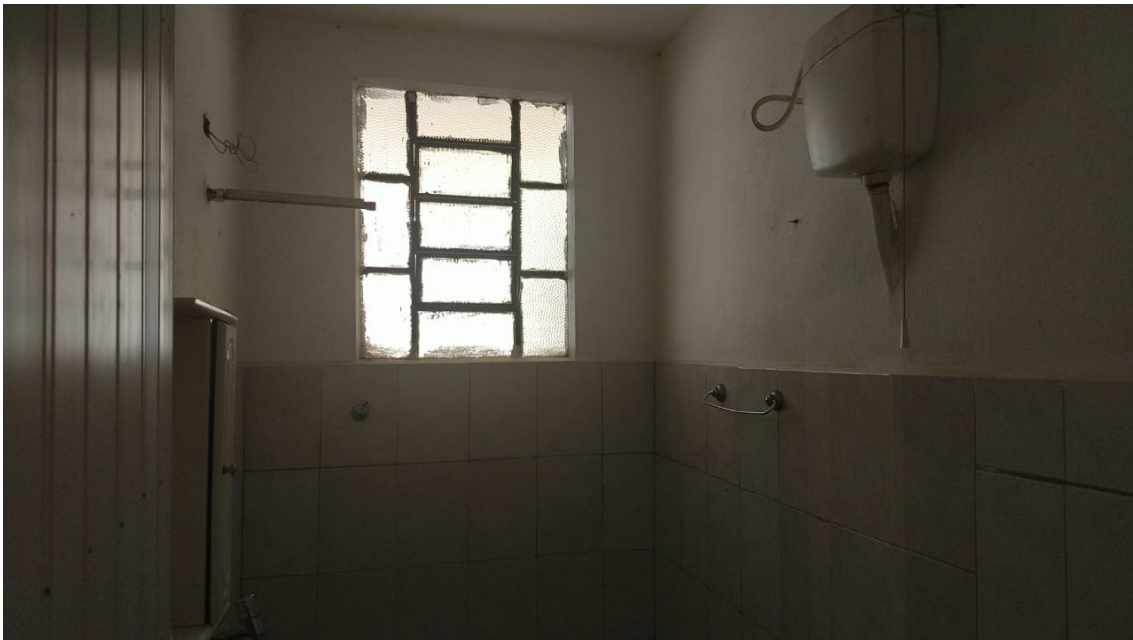


Foto 10 – WC da Suíte.



Foto 11 – Sala.



Foto 12 – WC social.

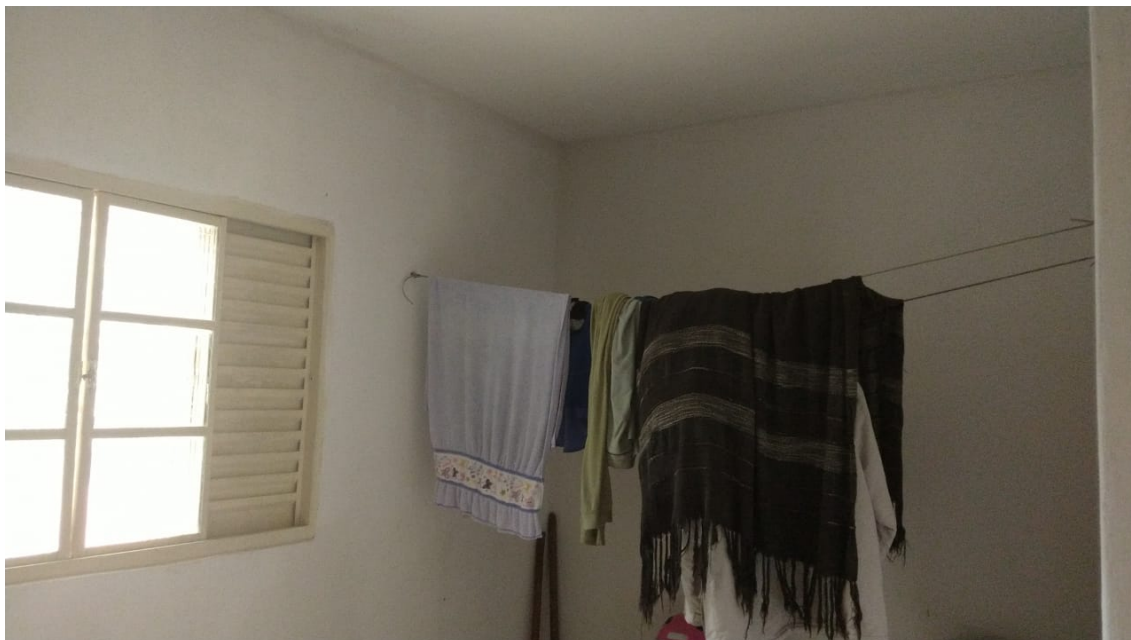


Foto 13 – Quarto 2.



Foto 14 – Quarto 2.



Foto 15 – Cozinha.



Foto 16 – Área de serviço nos fundos da casa.



Foto 17 – Lateral esquerda da casa, utilizada como garagem.



Foto 18 – Frente da casa.



Foto 19 – Terraço em frente à casa.



Foto 20 – Divisa da Gleba 21A pelo lado direito (para quem do terreno olha para a rua), com a Gleba A22



Foto 21 – Divisa da Gleba 21A pelo seu lado esquerdo com a Gleba 21B, (para quem do terreno olha para a rua).



Foto 22 – Benfeitoria 2 da Gleba 21A, sem autorização de acesso para perícia e medição.



Foto 23 – Benfeitoria 3, sem autorização de acesso para perícia e medição.

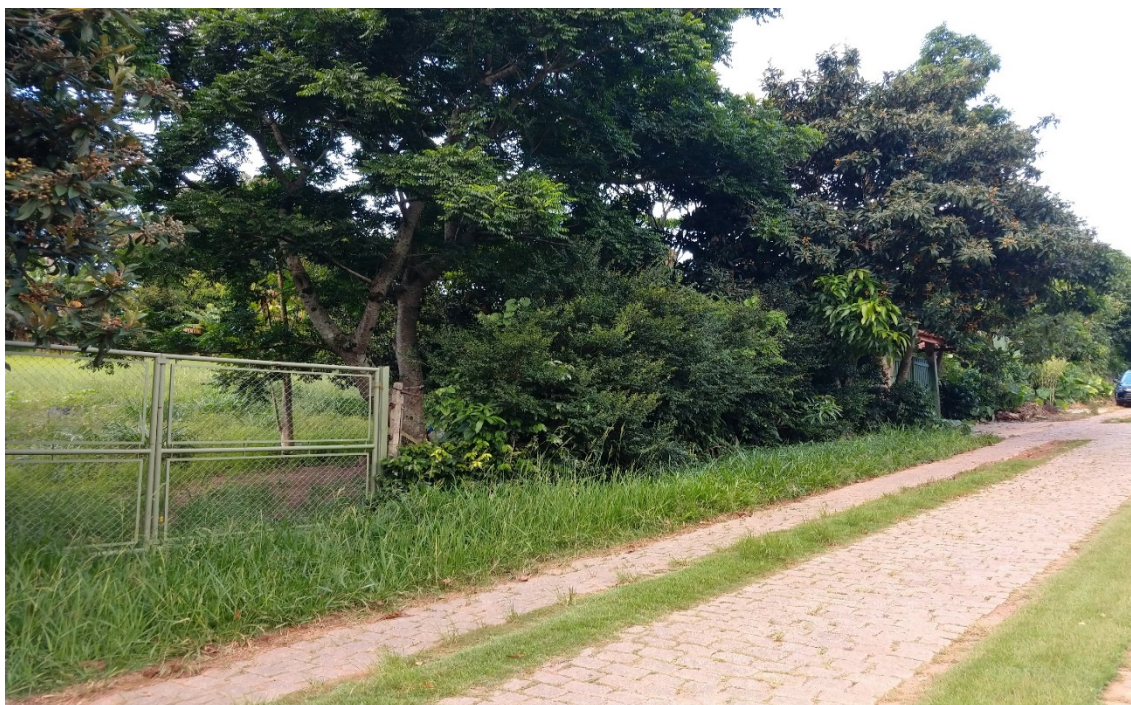


Foto 24 – Portão de entrada para o imóvel.



Foto 25 – Entrada do Glebas de San Diego.



Foto 26- Lago na entrada do Glebas de San Diego.

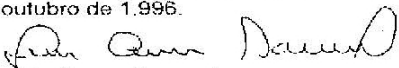


Foto 27 – Aspecto geral do Glebas de San Diego.



JOSÉ PEDRO MACHADO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO E GRAFOTÉCNICO

ANEXO VI – MATRÍCULA – 039.025 – Página 1.

<p>MATRÍCULA N.º 039025</p>	<p>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA REGISTRO GERAL LUIZ CARMO PASCOAL, <small>Oficial</small> WALMOR BARBOSA MARTINE JUN., <small>Substituto Oficial</small></p>
<p>IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS designada Sítio Ouro Verde, destacada da gleba A, no Bairro do Pinheirinho, que por sua vez foi destacada da Fazenda Geguana, com destinação agrícola, situada no perímetro rural deste município de comarca de Itatiba, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado nas confrontações de propriedade de José Pedro Pacheco, com o Sítio Sol Nascente, de propriedade de Jorge Luiz Soia Torre; deste ponto segue pela cerca de divisa, com azimute de 288°41'20" e distância de 106,47m, deflete à direita com azimute de 295°05'02" e distância de 47,04m, deflete à esquerda, com azimute de 279°57'54" e distância de 36,66m, deflete à esquerda, com azimute de 262°15'00" e distância de 37,95m, deflete à direita com azimute de 12°08'31" e distância de 1,11m, deflete à esquerda com azimute de 284°55'44" e com distância de 51,92m, deflete à direita com azimute de 311°55'25" e distância de 127,00m, confrontando por esta extensão, com as terras de propriedade de José Pedro Pacheco. Dai deixa a cerca de divisa com a propriedade de José Pedro Pacheco, e segue com azimute de 210°32'29" e distância de 115,57m, confrontando por esta extensão, com o remanescente da gleba A (Sítio Geguana), de propriedade de Fábio José do Amaral Chede e Ana Sílvia de Souza Chede, dai deflete à esquerda e segue em curva, por 10,20m, segue em reta, com azimute de 93°49'24" e distância de 6,02m, confrontando por esta extensão, com o Sítio Flamboyant, de propriedade de Paulo Henrique de Souza Vespoli e Marcelo Leisner Porto, dai segue com o mesmo azimute de 93°49'24" e distância de 106,23m, confrontando com o Sítio Nossa Senhora de Aparecida, de propriedade de José Calazans de Rezende e João Roberto Fernandes, dai segue com o mesmo azimute de 93°49'24" e distância de 92,44m, segue em curva, com distância de 54,88m, em reta, com azimute de 172°26'13" e com distância de 58,05m, confrontando por esta extensão, com o Sítio Rancho Fundo, de propriedade de Adair Palma e Vanderlei Santana de Castro; dai deflete à esquerda com azimute de 89°57'00" e distância de 161,61m, confrontando ainda com o Sítio Pararanga, de propriedade de Marina de Souza Chede, dai deflete à esquerda com azimute de 359°57'00" e distância de 51,51m, até o ponto localizado na cerca de divisa com o imóvel de propriedade de José Pedro Pacheco, onde iniciou-se esta descrição períétrica, confrontando por esta extensão, com o Sítio Sol Nascente, de propriedade de Jorge Luiz Soia Torre, encerrando a área de 24.862,43 m².</p> <p>CONTRIBUINTE: 000043 714852 0</p> <p>PROPRIETÁRIOS: FÁBIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE, brasileiro, arquiteto, RG. nº 3.045.061/SP, e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE, brasileira, dona-de-casa, RG. nº 17.548.481/SP, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, inscritos no CPF. sob nº 020.218.708-04, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Ministro Gabriel Resende Passos, nº 171, 7º andar, Moema.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R.5/22.334, de 29 de outubro de 1.996, e R.3/29.093, de 29 de outubro de 1.996.</p> <p>O Oficial,  Luis Carmo Pascoal</p> <hr/> <p>R.01 em 28 de dezembro de 2001. VENDA E COMPRA Por escritura datada de 14 de dezembro de 2001, do 2º Serviço Notarial desta cidade e comarca de Itatiba, (Livro nº 528, folhas 195), os proprietários FÁBIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE, já qualificados,</p> <p align="right">-segue no verso-</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



JOSÉ PEDRO MACHADO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO E GRAFOTÉCNICO

Matrícula - 039.025 – Página 2.


<p>MATRÍCULA N.º 039025</p>	<p align="center">OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA - SP REGISTRO GERAL LUIZ CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial</p>														
<p>sendo ela, neste ato, representada pelo marido, <u>VENDERAM O IMÓVEL</u>, pelo valor de R\$24.000,00 a <u>SERGIO EMÍLIO GRECO</u>, brasileiro, diretor de escola, RG. nº 4.435.218/SP e CPF. nº 203.223.058-53, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com <u>SONIA ADELAIDE DA ROCHA GRECO</u>, brasileira, assistente social, RG. nº 8.295.457/SP e CPF. nº 902.117.158-91, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Cunha Horta, nº 83, apartamento 21, Consolação, e <u>GILSON ATAÍDES RODRIGUES</u>, brasileira, técnico de desenvolvimento de produto, RG. nº 17.388.408-7/SP e CPF. nº 088.314.058-61, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com <u>PATRICIA FERNANDES RODRIGUES</u>, brasileira, dona-de-casa, RG. nº 21.464.880-1/SP e CPF. nº 157.668.778-38, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ângelo Geromel, nº 80, Bairro San Francisco.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Marcia Regina de Lima Prezotto</p> <p>Prenotação sob nº 73.979, em 17 de dezembro de 2.001.</p> <hr/> <p>Av.02, em 03 de julho de 2.015.</p> <p>PENHORA Por Certidão de Penhora "on line" – Protocolo PH000092317, emitida em 09/06/2015 (10:59:17), pela Oficial Maior: Débora Cristina Ferreira Reis, de acordo com o Auto ou Termo datado de 02/06/2015 e extraída nos autos do processo de "Execução Civil" – Número de Ordem: 0006631-78.2009.8.26.0281/01, do 1º. Ofício Judicial desta comarca de Itatiba-SP – Escrivã/Diretora: Silvana Bocaletto Giaretta, que tem como Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS DE SAN DIEGO (CNPJ/MF nº. 03.252.864/0001-99) e como Executado: GILSON ATAÍDE RODRIGUES (CPF/MF nº. 088.314.058-61), sendo nomeado "Depositário", verifica-se que parte ideal de 25,00% pertencente ao executado no imóvel objeto desta matrícula <u>FOI PENHORADA</u> para garantia da dívida no valor de R\$101.576,69.</p> <p>O Escrevente Autorizado, Celso Eric Simões</p> <p>Prenotação nº 140.012.</p>															
<p align="center">CERTIDÃO - Pedido: PH000092317</p> <p>CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 39025, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do Imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.</p>	<p align="center">CUSTAS</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>Emolumentos</td><td align="right">26,37</td></tr> <tr><td>Estado</td><td align="right">7,21</td></tr> <tr><td>IPESP</td><td align="right">5,34</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td align="right">1,34</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td align="right">1,34</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td align="right">0,50</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td align="right">41,10</td></tr> </table>	Emolumentos	26,37	Estado	7,21	IPESP	5,34	Registro Civil	1,34	Trib. Justiça	1,34	Imposto Municipal	0,50	TOTAL	41,10
Emolumentos	26,37														
Estado	7,21														
IPESP	5,34														
Registro Civil	1,34														
Trib. Justiça	1,34														
Imposto Municipal	0,50														
TOTAL	41,10														
<p align="center">PRAZO DE VALIDADE</p> <p>Para fins do disposto no Inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p>	<p align="center">Conferência feita por: <u>(ASSINATURA DIGITAL)</u></p> <p align="center">Ana Claudia Taffarello AUTORIZADA</p>														
<p align="center">Itatiba, 03 de julho de 2015</p>															

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



JOSÉ PEDRO MACHADO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO E GRAFOTÉCNICO

ANEXO VII - INCRA



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2020

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	
CODIGO DO IMÓVEL RURAL 000.043.714.852-0	Sítio Ouro Verde		
ÁREA TOTAL (ha) 2,4000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Minifundio		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Do Pinheirinho		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITATIBA	
MÓDULO RURAL (ha) 40,0000	Nº MÓDULOS RURAIS 0,06	MÓDULO FISCAL (ha) 12,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,2000
FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA 0,0000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 2,4000	ÁREA MEDIDA -
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Sergio Emilio Greco			CPF/CNPJ 203.223.058-53
NACIONALIDADE BRASILEIRA			TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 203.223.058-53	NOME Sergio Emilio Greco	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possesore Individual	DETERNAÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 17/08/2020	NUMERO DO CCIR 36655762214	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 17/02/2021	DATA DE VENCIMENTO: 28/02/2021
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DEBITOS ANTERIORES 11,32	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,25	VALOR COBRADO 15,57	MULTA 0,85
		JURIS 0,21	VALOR TOTAL 16,63
OBSERVAÇÕES			
1. ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEGRÁFICOS CADASTRAIS NA BASE SISEM/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.			
ESCLARECIMENTOS GERAIS			
1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HONRIFICAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTEM" DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 8.987/96. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SPH IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXP. OBRIGAÇÃO REALDE DECLARAÇÃO DE PROPRIEDADE (SPH) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PREVISÃO DO ARTIGO 1º DA LEI 5.987/72. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FORNACIDA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 5.987/72 (ARTIGO 1º E 2º); LEI 5.987/72 (ARTIGO 1º); LEI 5.987/72 (ARTIGO 1º); LEI 5.987/72 (ARTIGO 1º). 5. O TERMO "IMÓVEL RURAL" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS REQUISITOS DE CLASSIFICAÇÃO COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.987/96. 6. FAP - FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 6º DA LEI 8.987/96. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.237/01 E SUAS ALTERAÇÕES.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER RESMITEO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JURIS - LEIS 8.329/96, 8.847/91 E 8.883/91. 3. O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS: A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SPH ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS. B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SPH APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA RELATVA AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO. 5. O VALOR DOS DEBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOR REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



ANEXO VIII – Instrumento Particular de Compra e Venda - Gleba 21B – Página 1.

1

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

Por este instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como **PROMITENTES VENDEDORES, ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE**, brasileira, casada, do lar, portadora da C.I. RG n.º 17.548.481 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 020.218.708-04; e seu marido, **FABIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da C.I. RG n.º 3.046.061 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 020.218.708-04, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, estabelecidos em São Paulo, Capital, à Avenida Angélica, n.º 2.632, conj.124, Bairro da Consolação., ambos de ora em diante apenas designados **PROMITENTES VENDEDORES**; e, de outro lado, **Sr. Sérgio Emílio Greco**, brasileiro, casado, Diretor de escola, portador do registro geral no. 4.435.218 e do CPF no. 203.223.058-53, e sua esposa com quem é casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, **Sônia Adelaide da Rocha Greco**, brasileira, assistente social, portadora do registro geral No. 8.295.457 e do CPF No. 902.117.158-91, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, capital, à Rua Cunha Horta, 83, apto 21, Bairro Consolação, CEP. 01221-030, daqui para a frente simplesmente denominados **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, têm entre si justo e contratado o seguinte:

Cláusula Primeira: Os **PROMITENTES VENDEDORES** são legítimos proprietários, livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, dívidas, impostos e taxas, de uma **GLEBA DE TERRAS** designada sob a letra “A”, no Bairro do Pinheirinho com a área de 496.100,00 m², ou 20 alqueires + 12.100,00 m², destacada da Fazenda Geguana, no perímetro rural deste município e comarca de Itatiba, objeto da **MATRÍCULA N.º 29.093 e do REGISTRO ANTERIOR N.º R.5/22.334, de 29 de outubro de 1996, do Cartório de Registro de Imóveis local**, cuja certidão de domínio de inteiro teor passa a fazer parte integrante deste instrumento; gleba de terras essa havida por força de Escritura datada de 02 de fevereiro de 1990, lavrada a fls. 49 do Livro 365 e re - ratificada pela escritura de 29 de março de 1994, lavrada a fls. 74 do livro 433, ambas no 2º Tabelionato de Notas de Itatiba, devidamente averbadas no Cartório Imobiliário, conforme **R.03 na data de 29 de outubro de 1996**; por força das quais escrituras o **Imóvel objeto da presente Matrícula n.º 29.093 foi atribuído a título de divisão amigável aos ora PROMITENTES VENDEDORES**;

Cláusula Segunda: Os **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometem a alienar, como de fato alienado têm, e os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** se comprometem a adquirir, como de fato adquirido têm, **uma fração ideal de 0,5926323 de uma área rural de 24.862.43m².**, encravada na gleba de terras descrita e caracterizada na **Cláusula Primeira**, área rural essa de ora em diante designada “Gleba 21 B”, que assim se descreve: “ LOCAL: PARTE DA GLEBA A (matricula : 29.093), Município: ITATIBA - SP.

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA “21 A ”

Tem início no ponto G 15 localizado na cerca de divisa com a propriedade do Sr. JOSÉ PEDRO PACHECO, distante à 136.11m, do ponto “05”, do perímetro.
Do ponto “G 15” segue pela cerca de divisa com azimute de 288°41’20” e com distância de 106.47m, daí deflete a direita com azimute de 295°05’02” e com distância de 47.04m, daí deflete a esquerda com azimute de 279°57’54” e distância de 36.66m, daí deflete a esquerda com azimute de 262°15’00” e com distância de 37.95m, daí deflete a direita



Instrumento Particular de Compra e Venda - Gleba 21B - Página 2.

2

com azimute de $345^{\circ}25'57''$ e distância de 1.11m., deflete à esquerda com azimute de $285^{\circ}08'26''$ e distância de 51.92m., deflete à direita com azimute de $311^{\circ}55'25''$ e distância de 127.00m., até o ponto "G16", confrontando do ponto "G15" ao ponto "G16" com as terras de propriedade de José Pedro Pacheco.

Do ponto "G16", deixa a cerca de divisa com José Pedro Pacheco e segue com azimute de $210^{\circ}32'29''$ e distância de 115.57m., até o ponto "G25", daí segue em curva por 10.20m. Deste ponto segue em reta com azimute de $93^{\circ}49'24''$ e distância de 204.69m. daí segue em curva com distância de 57.88m. daí segue em reta com azimute de $172^{\circ}26'13''$ e com distância de 58.50m. até o ponto "G32".

Do ponto "G32" deflete a esquerda com azimute com azimute de $89^{\circ}57'00''$ e distância de 161.61m. até o ponto "G33", deflete esquerda com azimute de $359^{\circ}57'00''$ e distância de 51.51m. até o ponto "G15" onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando do ponto "G16", "G25", "G32", "G33", "G15", com remanescente da área de propriedade do Sr. Fábio José do Amaral Chede e a Sr. Ana Silvia de Souza Chede.

Sendo que a fração ideal supra citada corresponde a 14.734.28m². (Gleba A21B), que assim se descreve para efeito de reconhecimento de divisas:

Tem início ponto G 15 localizado na cerca de divisa com a propriedade do Sr. JOSÉ PEDRO PACHECO, distante à 136.11m, do ponto "05", do perímetro.

Do ponto "G 15" segue pela cerca de divisa com azimute de $288^{\circ}41'20''$ e com distância de 106.47m, daí deflete a direita com azimute de $295^{\circ}05'02''$ e com distância de 47.04m, daí deflete a esquerda com azimute de $279^{\circ}57'54''$ e distância de 36.66m, daí deflete a esquerda com azimute de $262^{\circ}15'00''$ e com distância de 37.95m, até o ponto "G15A" confrontando do ponto "G15" ao ponto "G15A" com propriedade do Sr. José Pacheco, do ponto "G15A" deflete a esquerda com azimute de $183^{\circ}49'24''$ e distância de 13.97m. até o ponto "G32A", deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de $93^{\circ}49'24''$ e distância de 11.94m. daí segue em curva com distância de 54.88m. daí segue em reta com azimute de $172^{\circ}26'13''$ e com distância de 58.05m. até o ponto "G32".

Do ponto "G32" deflete esquerda com azimute de $89^{\circ}57'00''$ e com distância de 161.61m. até o ponto "G33". Deflete a esquerda com azimute de $359^{\circ}57'00''$ e com distância de 51.51m. até o ponto "G15", onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando do ponto "G15A", "G32A", "G32", "G33", "G15", com remanescente da área de propriedade do Sr. Fábio José do Amaral Chede e a Sr. Ana Silvia de Souza Chede. Cujo memorial descritivo e planta de localização também passam a fazer partes integrantes deste instrumento.

Clausula Terceira: O preço certo e ajustado do imóvel prometido é de R\$ 33.462.00 (Trinta e Três Mil Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais), a ser pago na forma e condições seguintes:

1) Entrada R\$ 8.100.00 (Oito Mil e Cem Reais) a título de sinal e princípio de pagamento, neste ato de assinatura do contrato; representado pelo cheque No. 610190, agência 0083, banco Banespa, no valor de R\$ 1.000.00 (Hum Mil Reais), e cheque No. 610191, da mesma agência e Banco no valor de R\$ 7.100.00 (Sete Mil Reais); valendo como quitações os efetivos lançamentos bancários das quantias a créditos dos **PROMITENTES VENDEDORES**, depois de compensado;

2) Saldo de R\$ 25.362.00 (Vinte e Cinco Mil Trezentos e Sessenta e Dois Reais) parcelados na forma e condições seguintes:

2.1) 24 (Vinte e Quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 1.056.75 (hum Mil e Cinquenta e Seis Reais e Setenta e Cinco Centavos), representadas por Notas Promissórias, a



Instrumento Particular de Compra e Venda - Gleba 21B - Página 3.

3

primeira com vencimento no dia 15 de agosto de 1999, vencendo-se as demais sempre no mesmo dia dos meses subsequentes;

Parágrafo primeiro: A partir do 13º. (Décimo terceiro mês), far-se-á um único reajuste nas parcelas (12 mensais), vincendas, tomando-se por base o (IGP-M/FGV - Índice Geral de Preço de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) acumulado durante os 12 primeiros meses desse contrato.

Parágrafo Segundo: Toda vez que a inflação medida pelo , IGP-M/FGV - Índice Geral de Preço de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, atingir 10% em qualquer época na vigência deste contrato, o saldo devedor será reajustado automaticamente por este índice.

Parágrafo Terceiro: As Notas Promissórias de que se trata tem o caráter *Pró solvendo*, e são vinculadas ao presente instrumento de promessa de compra e venda do imóvel ajustado, e deverão ser pagas pontualmente mediante depósitos bancários na conta corrente No. 135790-5, agência No. 138-4, Banco Bradesco, cidade de São Paulo, Capital, em nome da titular Ana Silvia de Souza Chede, em conta quem mantém com seu cônjuge, Fábio José do Amaral Chede, ambos **PROMITENTES VENDEDORES**. Ainda, após o efetivo lançamento da quantia mensal da prestação a crédito dos correntistas titulares nomeados, por efeito da compensação bancária, os credores **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** remeterão imediatamente a respectiva Nota promissória resgatada, por via postal, aos devedores **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, no domicílio destes, indicado no preâmbulo do contrato;

Parágrafo quarto: O recebimento de qualquer prestação em atraso, não constitui alteração contratual, nem novação, mas mera tolerância dos **PROMITENTES VENDEDORES** ; caso em que estes receberão a parcela atrasada acrescida da correção, multa e juros previstos na **Cláusula quinta**;

Cláusula Quarta: Integram o preço de venda e compra ora contratado as seguintes benfeitorias:

- a) a abertura e execução de uma via de acesso até ao local previamente delimitado;
- b) das delimitações de área, com marcos de concreto, de conformidade com a planta topográfica rubricada pelas partes;
- c) a utilização da rede de energia elétrica existente na maior área;

Cláusula quinta: As prestações em atraso, bem como quaisquer outros encargos e obrigações gerados pelo presente Contrato, vencerão juros à taxa de 1%(um por cento) ao mês ou fração, bem como correção monetária, e obrigará o Devedor a realizar o pagamento concomitante de multa equivalente a 10%(dez por cento) dos valores em mora (principal mais juros e correção monetária);

Cláusula sexta: Em razão do presente Contrato, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** entram desde logo na posse precária do imóvel prometido, podendo neste edificar as benfeitorias e



Instrumento Particular de Compra e Venda - Gleba 21B - Página 4.

4

melhoramentos que entender convenientes; todavia, até que lhe seja outorgada a Escritura definitiva, exercerá a posse em nome do **PROMITENTES VENDEDORES**, inclusive para os efeitos de pagamento de impostos e taxas e outros tributos que venham a recair sobre o imóvel ora ajustado;

Cláusula sétima: OS **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram aceitar, em caráter definitivo, as normas e regras para permissão de passagens de servidões de quaisquer natureza, sem que sofram descontinuidade, principalmente às destinadas a passagens, bem assim para serviços que beneficiem a propriedade como um todo e as demais áreas confinantes, inclusive as normas previstas no Código de Águas;

Cláusula oitava: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram-se cientes de que a área de terra ora prometida está no perímetro rural, pelo que obrigam-se a respeitar e manter a destinação legal do imóvel contratado;

Parágrafo Único: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** obrigam-se ainda a conservar a faixa de linha de transmissão, livre e desembaraçada de construções, promovendo no local apenas, se entender de seu interesse, plantios de vegetações rasteiras;

Cláusula nona: Os **PROMITENTES VENDEDORES**, uma vez pagos da totalidade do preço do presente compromisso, outorgarão aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, ou a quem estes indicarem, a competente Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel ora ajustado, correndo por conta própria do **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** as despesas cartorárias de contrato;

Cláusula Décima : No caso de cessão a terceiros ocorrer antes da Escritura Definitiva, ficam os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** obrigados a pagarem o equivalente a 3%(três por cento) sobre o valor deste Contrato aos **PROMITENTES VENDEDORES**, a título de transferência do contrato. Caso o saldo devedor deste contrato for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu valor total, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** obrigam-se a quitarem totalmente o saldo devedor aos **PROMITENTES VENDEDORES**;

Cláusula Décima primeira: O presente Contrato obriga em todas as suas cláusulas e condições, não só as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores;

Cláusula Décima segunda: Para qualquer ação ou questão oriunda do presente contrato, desde já, elegem o Foro desta Cidade e Comarca de Itatiba, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e estipulada desde já a multa ou pena convencional de 10%(dez por cento) sobre o valor do presente contrato, além das custas judiciais, honorários de advogado e demais despesas, que a parte culpada pagará à parte inocente que recorrer aos meios judiciais e administrativos, para defesa de seus direitos e interesses;

Cláusula Décima terceira: A falta de pagamento da prestação do preço, importará em rescisão do presente contrato, dado como arrendimento deles **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, não tendo o mesmo neste caso, direito a qualquer reembolso pelas quantias até então pagas, bem como não terão direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias e melhoramentos por ventura executados no bem ora ajustado;

Ass
g



Instrumento Particular de Compra e Venda - Gleba 21B - Página 5.

5

Cláusula Décima Quarta: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** tem pleno conhecimento de que a área de terra rural ora prometida integra uma gleba maior de 496.100,00m² ou 20 alqueires, e de que existe no local uma entidade denominada Associação dos proprietários das glebas de San Diego, que tem por fim social promover o desenvolvimento, a manutenção e conservação das áreas e partes comuns; dotar instrumentos aptos a garantir a segurança e privacidade; gerir a comunhão de interesse pelo bem comum, tudo mediante regras de convívio social e de uso regular e não abusivo da gleba estabelecida e de comum acordo, através de Assembléias Gerais, pelo que os Promissários Compradores se comprometem a integrarem a comunidade local mediante a filiação a Associação.

Cláusula Décima Quinta: O presente contrato para todos os fins e efeitos de direito, é feito em caráter irrevogável e irretroatável, não se admitindo arrependimento de quaisquer das partes, seus herdeiros ou sucessores, sob qualquer pretexto ou alegação;

E, por se acharem assim, justas e contratadas, ambas as partes, firmam o presente contrato, em três vias, de igual teor e forma, com as testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos efeitos.

Itatiba, 18 de julho de 1999

VENDEDORES:

 *Ana Silvia Chede*
ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE

 *Fabio José do Amaral Chede*
FABIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE

COMPRADOR:

Sérgio Emilio Greco
Sérgio Emilio Greco

1ª testemunha *[assinatura]*

2ª testemunha _____

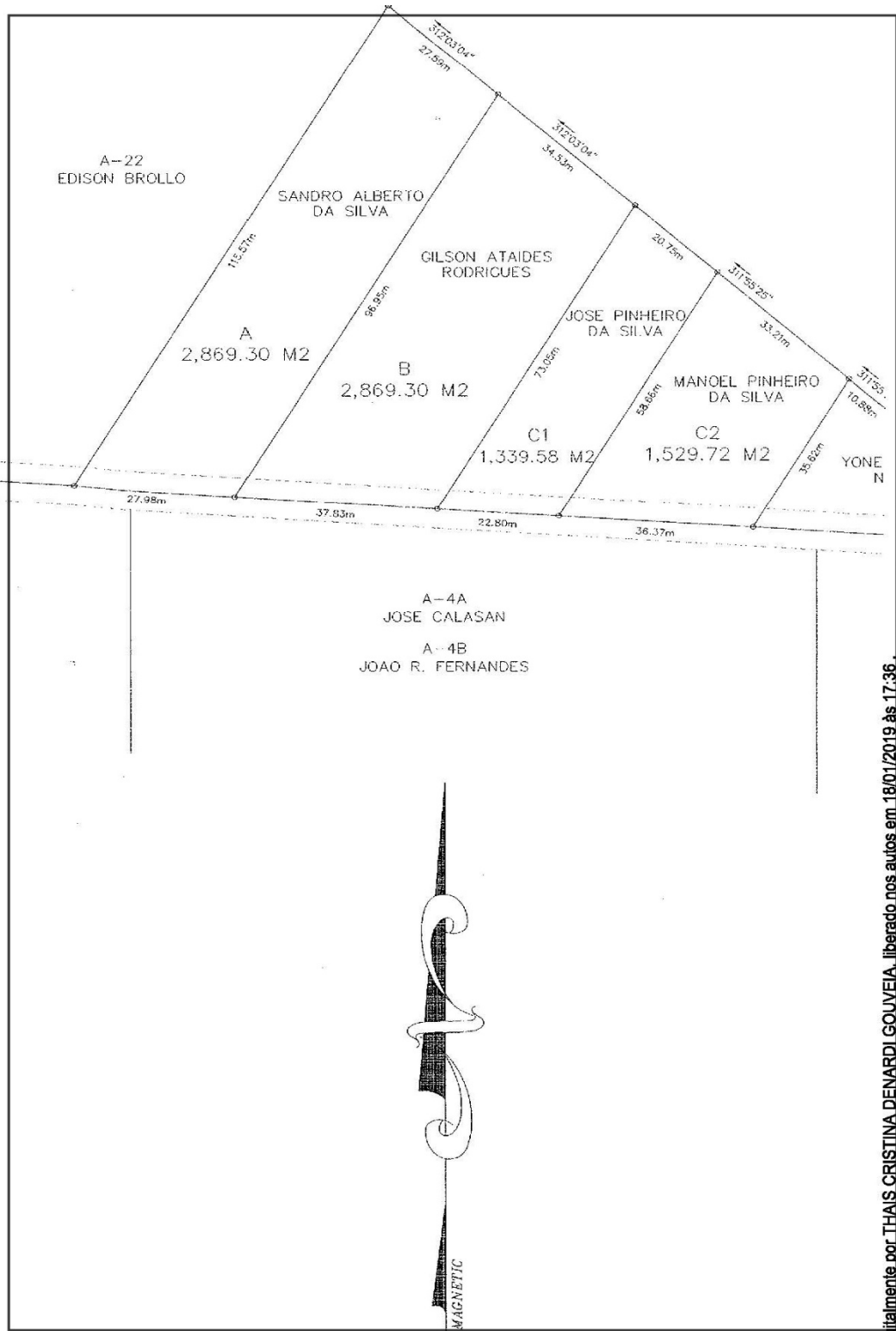
2º SERVIÇO NOTARIAL DE ITATIBA
SUBST. Bel. João Wilson de Souza Marques
Reconheço a(s) Firma(s) *de Ana Silvia de Souza Chede, Fábio José do Amaral Chede*
Itatiba SP, **08 AGO 1999** de 1.º
P/ FIRMA R\$ _____
SELOS P. _____

[Assinatura]
SELO DE AUTENTICAÇÃO
Válido somente para o ato de Autenticação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



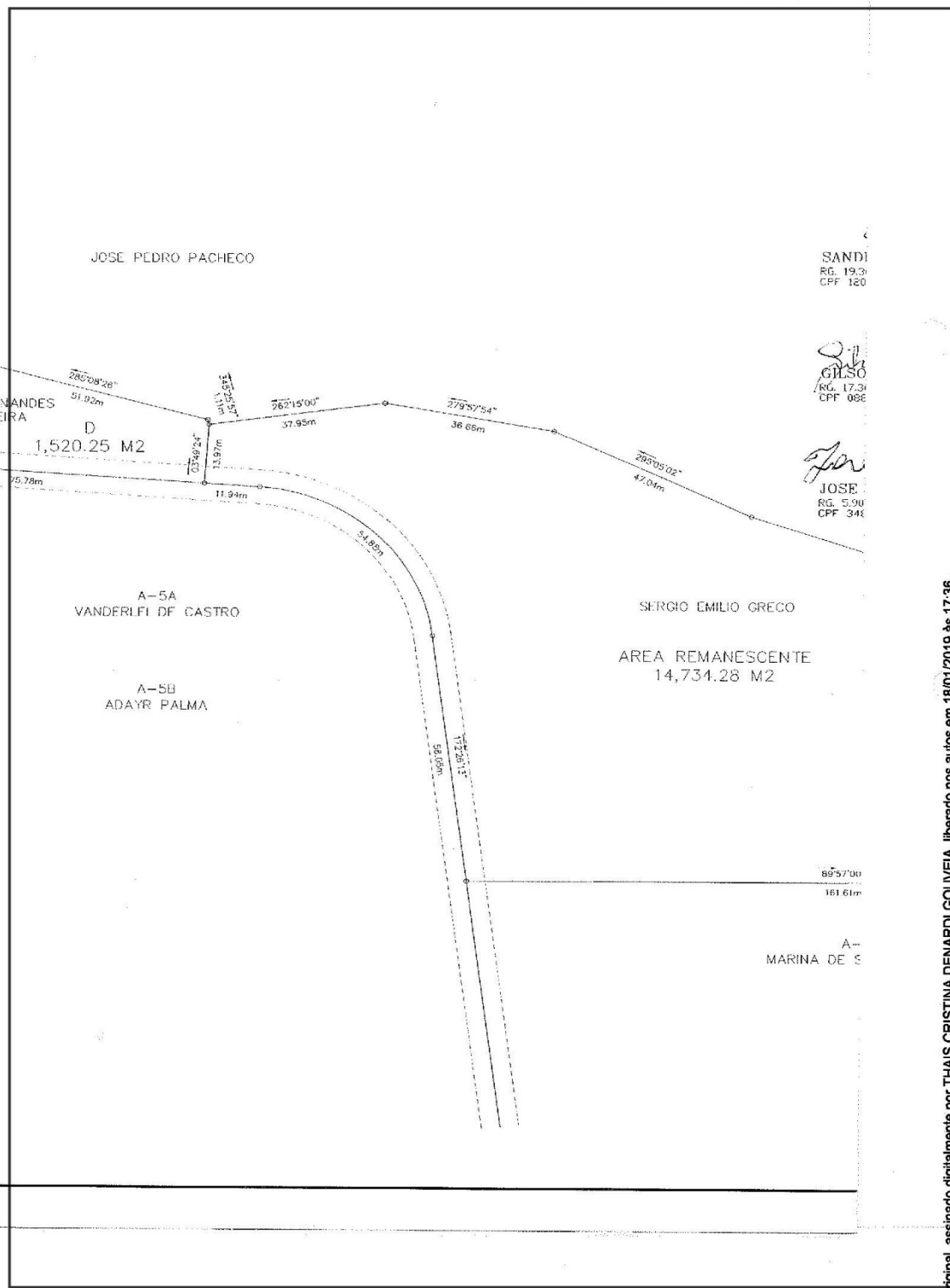
ANEXO IX – Planta das Subdivisões da Gleba 21A – Página 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



Planta da Subdivisão da Gleba 21A – Página 2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



Planta da subdivisão da Gleba 21A – Página 3.

DECLARAMOS PARA OS DEVIDOS FINS E EFEITOS DE DIREITO, QUE CONCORDAMOS COM AS DIVISAS APRESENTADAS NESTA PLANTA, PROMETENDO RESPEITAR QUANTO A LOCALIZAÇÃO DE CADA QUINHÃO, E AS BENEFICÍCIAS QUE CADA CONDOMÍNO VIR A CONSTRUIR SOBRE O PARTE QUE LHE COUBE.
 DECLARAMOS AINDA QUE ESTE ACORDO É EXTENSIVO AOS NOSSOS HERDEIROS OU SUCESSORES PARA MAIOR CLAREZA FIRMAR.
 ITATIBA, 01 DE NOVEMBRO DE 2002

Sandro Alberto da Silva
SANDRO ALBERTO DA SILVA
 RG. 19.367.203
 CPF 120.904.368-48

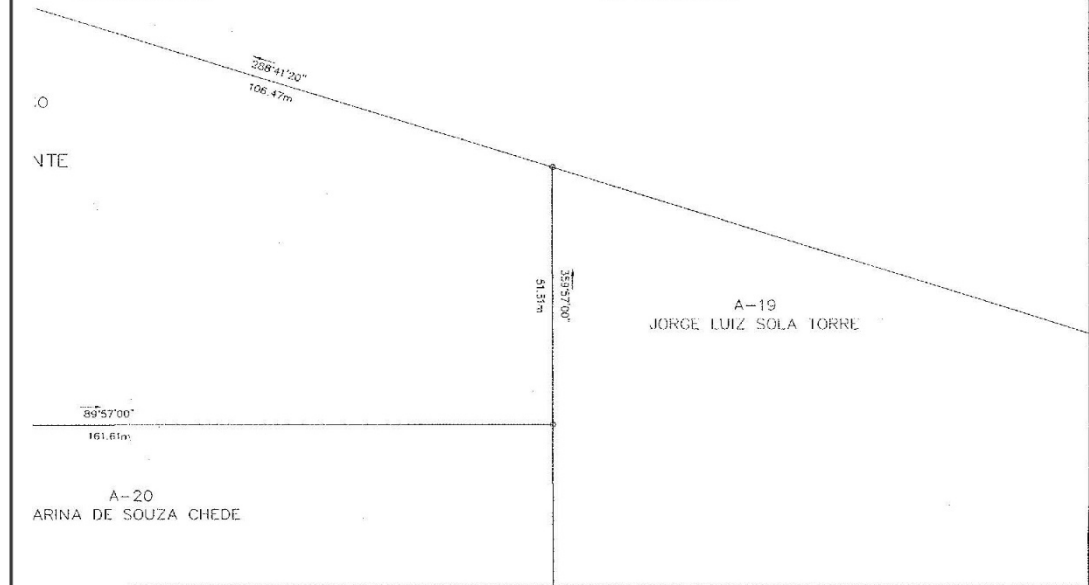
Manoel Pinheiro da Silva
MANOEL PINHEIRO DA SILVA
 RG. 1.850.360
 CPF 029.325.688-84

Gilson Ataides Rodrigues
GILSON ATAIDES RODRIGUES
 RG. 17.368.400-7
 CPF 098.314.058-61

Yone Fernandes Nogueira
YONE FERNANDES NOGUEIRA
 RG. 11.049.953-8
 CPF 044.715.158-45

Jose Pinheiro da Silva
JOSE PINHEIRO DA SILVA
 RG. 5.982.505
 CPF 348.849.989-87

Sergio Emilio Greco
SERGIO EMILIO GRECO
 RG. 4.435.818
 CPF 203.223.058-53



TÍTULO	ÁREA	FOLHA
GLEBA A-21 (MATRICULA 039.025)	VIDE PLANTA	01/01
LOCAL	ESCALA	
BAIRRO DO PINHEIRINHO - ITATIBA, SP.	1 : 1000	
PROPRIETÁRIO	DATA	
GILSON ATAIDES RODRIGUES E OUTROS	08 / NOV / 2002	

original assinado digitalmente por THAIS CRISTINA DENARDI GOMBEA, liberado nos autos em 18/01/2019 às 17:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código 4s9EeA5V.



ANEXO X – CUB - JULHO 2021.

Setor de Economia

SindusCon **SP**

Boletim Econômico - Julho de 2021

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2021

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	55,24
Material	724,39	42,01
Despesas Administrativas	47,57	2,76
Total	1.724,52	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,39%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2021 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	Custo m ²	% mês		
R-1	1.665,82	0,78	2.046,84	0,70	R-1	2.478,88	0,95	
PP-4	1.561,66	0,89	PP-4	1.959,23	0,88	R-8	2.030,26	1,13
R-8	1.498,94	1,03	R-8	1.724,52	0,96	R-16	2.196,90	1,10
PIS	1.148,22	0,66	R-16	1.672,47	0,96			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2021 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.007,63	1,17	CAL-8	2.118,94	1,21
CSL-8	1.743,25	1,14	CSL-8	1.870,62	1,13
CSL-16	2.328,43	1,13	CSL-16	2.495,30	1,12
RP1Q	1.811,28	0,42			
GI	990,82	1,22			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1



ANEXO XI – Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego – Pag.1.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP - 5800
MICROFILME Nº. 5800

ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS DE SAN DIEGO

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS SOCIAIS

Art. 1º Sob a denominação de *Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego*, pessoa jurídica de direito privado na forma de Associação, sem fins econômicos, regida por seu estatuto e pela legislação específica.

Art. 2º A sede provisória da Associação será na casa da Gleba A24b, situada na Gleba maior caracterizada no **art. 3º**, ora desdobrada em módulos rurais denominados **GLEBAS SAN DIEGO**, localizadas na zona rural, no Bairro do Pinheirinho, cidade e comarca de Itatiba Estado de São Paulo.

Art. 3º A Associação terá como finalidade promover o desenvolvimento, a manutenção, conservação, a implantação de melhoria e de sistema de segurança interno, no interesse comum dos proprietários das Glebas formadas por uma área de 496.100 m2, de propriedade de Ana Silva de Souza Chede e seu marido, Fábio José do Amaral Chede, situadas na zona rural desta cidade e comarca de Itatiba, objeto da matrícula nº 29.093 e do registro anterior nº R.5/22.334, com data de 29 de outubro de 1996, do Cartório de Registro de Imóveis local.

Parágrafo Primeiro. A Gleba maior é representada:

- a) por 24 (vinte e quatro) Glebas de propriedade e uso exclusivo dos seus titulares, sendo designadas pelo sistema misto de letra e número, de **AI a A24**, conforme a Planta que passa a fazer parte integrante deste Estatuto; e por
- b) áreas e partes comuns, constituídas pelas vias internas de comunicação;

Parágrafo Segundo. Das 24 (vinte e quatro) Glebas mencionadas na alínea a do **Parágrafo Primeiro**, 05 (cinco) delas são divididas em duas frações ideais cada uma, a saber, as Glebas **A4a, A5a, A7a, A21a, e A24a**.

Parágrafo Terceiro. Fica desde logo estabelecido que a Gleba A24a não constituirá parte das demais Glebas compreendidas na comunhão de interesses dos respectivos proprietários, ficando o seu titular isento das obrigações e privado dos direitos ora regulados por este Estatuto.

Parágrafo Quarto. Para a consecução dos fins sociais, a Associação atuará como mediadora dos interesses comuns dos associados proprietários junto aos órgãos públicos, municipais, estaduais e federais, assim como junto a concessionárias de serviços públicos, autarquias, empresas públicas e outras entidades congêneres.

Art. 4º A Associação é fundada por tempo indeterminado, podendo ser extinta na forma prevista neste Estatuto.

CAPÍTULO II
DO QUADRO SOCIAL

Art. 5º São considerados associados todos os proprietários, promissários compradores



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 2.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº 5800

ou cessionários dos módulos rurais situados nas *Glebas de San Diego*, salvo o titular da Gleba A24a mencionada no **Parágrafo Terceiro** do Art. 3º; valendo como atos integrantes de inscrição as disposições da **Cláusula Décima Quinta** do *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel* assinado, e o *Termo de Adesão* ao quadro social firmado pelo proprietário;

- a) o ingresso na Associação se dará automaticamente pela aquisição do lote ou de seus direitos aquisitivos.
- b) a perda da condição de associado será acarretada pela alienação da gleba ou de seus direitos aquisitivos.
- c) em caso de alienação da Gleba, o associado proprietário obriga-se a dar ciência imediata da transação à Associação, diligenciando com o adquirente para que se apresente à Diretoria, a fim de inscrever-se no quadro social, em cumprimento à obrigação contratual.
- d) enquanto não comunicado à Associação, por escrito, da perda de condição de associado, responderá o mesmo por todos as obrigações sociais, como se associado fora.
- e) não há hipóteses de demissão de Associados do Quadro Social.

CAPÍTULO III
DAS FONTES DE RECURSO PARA MANUTENÇÃO,
CUSTEIO DE DESPESAS E INVESTIMENTOS

Art. 6º A cada Gleba corresponderá uma contribuição mensal devida pelo associado para a conservação e manutenção das áreas e partes comuns, bem como para a realização de benfeitorias de interesse da comunidade de proprietários, cuja fixação do valor é de competência da Assembleia Geral; ficando o associado inadimplente sujeito à cobrança extrajudicial e judicial, conforme o caso. Entende-se como Gleba, para os efeitos de pagamento da contribuição mensal, a que tenha sido alienada pela fração ideal de 10.000m2 (dez mil metros quadrados).

Parágrafo Primeiro O valor inicial da contribuição mensal devida pelo associado proprietário será de R\$50,00 (cinquenta reais), competindo à Diretoria Executiva decidir a forma, meio, lugar, tempo e condições de pagamento, e forma de quitação; cabendo aplicar juros, correção e multa previstos na letra a do art.45, nos casos de atrasos no cumprimento da obrigação social.

Parágrafo Segundo A Diretoria poderá apenas corrigir monetariamente o valor nominal da contribuição mensal inicial, para garantir o poder aquisitivo do *quantum*, mediante o emprego da variação do INPC/IBGE, com prazos mínimos de 12 (doze) meses; vedada a majoração pura e simples, cuja prerrogativa pertence à Assembleia Geral, por aprovação da maioria simples dos presentes, notadamente para acorrer a despesas de custeios de obras e benfeitorias de vulto, nos termos do art. 21.

CAPÍTULO IV
DOS ASSOCIADOS
E DOS SEUS DIREITOS, DEVERES E IMPEDIMENTOS



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 3.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº **F-5800**

Art. 7º Aos associados, desde que quites com suas obrigações sociais, são assegurados os direitos de:

- a) votar e ser votado, com direito a um voto por Gleba, entendendo-se também como Gleba, para o direito de voto, a que tenha sido alienada pela fração ideal de 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- b) participar de assembleias e reuniões plenárias;
- c) examinar livros e documentos da Associação, mediante requerimento, por escrito, que deverá ser apresentado à diretoria, com antecedência mínima de quinze dias,
- d) representar à diretoria contra atos ou condutas de empregados da Associação ou de prestadores de serviços que sejam incompatíveis com os interesses da mesma.

Parágrafo Único - A conduta irregular de qualquer associado ou diretor que fira os interesses da Associação será apreciada pela Diretoria, e, em última instância, pela Assembleia Geral. Caberá recurso apenas quanto à decisão da Diretoria.

Art. 8º São direitos comuns a todos os associados:

- a) gozar de todas as vantagens e regalias patrocinadas pela Associação;
- b) apresentar sugestões e propostas;

Art. 9º São deveres dos Associados

- a) zelar pelo bom nome e bens da Associação.
- b) pagar pontualmente as taxas ordinárias de manutenção das GLEBAS DE SAN DIEGO, bem como as extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral;
- c) cumprir e fazer cumprir, com rigor, as normas estabelecidas no presente Estatuto, Regimento Interno, bem como Resoluções da Diretoria;
- d) zelar por uma boa administração da Associação;
- e) empenhar gratuitamente com presteza e dedicação as funções inerentes aos cargos para os quais forem eleitos ou indicados pela Assembleia Geral ou Diretoria;
- f) indenizar os bens, móveis ou imóveis, da Associação que destruir ou danificar pessoalmente ou por intermédio de seus familiares, empregados, prepostos ou visitantes;
- g) manter limpo o passeio fronteiro à sua Gleba;
- h) zelar para que lixos e detritos sólidos de qualquer natureza não sejam varridos do interior da Gleba para a via interna de circulação;
- i) fazer recolher o lixo doméstico em lixeiras próprias, com tampas, para a remoção adequada;

3



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 4.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - 5800

j) enquanto não houver construção, os associados farão a limpeza de suas Glebas, não permitindo o acúmulo de entulhos e crescimento de mato, mantendo-os devidamente em ordem;

k) reembolsar a Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego pelas despesas de limpeza da Gleba, poda de árvores, limpeza de açude de propriedade do associado, na hipótese dos serviços serem executados pela mesma. Mesmo quando houver construção e morador, mas este for negligente com suas obrigações, causando transtorno aos demais moradores e proprietários ou danos as áreas comuns;

l) respeitar as restrições impostas as glebas e construções, convencionadas nos compromissos, escrituras de compra e venda e presente Estatuto;

m) fornecer, quando solicitado, à pessoa responsável pela portaria a sua identidade ou identificação, assim como a de seus familiares, ocupantes ou usuários de sua residência ou gleba, como também, se possível, ir a chegada de visitantes, tudo a fim de facilitar o controle de entrada e permanência dessas pessoas no Loteamento; e

n) observar rigorosamente o presente Estatuto Social e o Regimento Interno.

Art. 10 Todos os associados proprietários 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 de terceiros e em atividades políticas ou religiosas ou em detrimento dos objetivos sociais.

c) não queimar, mesmo nas próprias Glebas, lixo ou quaisquer corpos em quantidade capazes de molestar a vizinhança;

d) não promover queimadas nas Glebas, a pretexto de limpar o terreno.

e) interpelar diretamente empregados ou vigilantes no exercício de suas funções, salvo em caso de grave perturbação da ordem ou perigo iminente;

f) depositar lixo ou entulho nas áreas de preservação permanente ou de uso comum, bem como em glebas de sua propriedade ou de terceiros;

g) manter nas respectivas residências ou glebas qualquer substância ou aparelho, assim como instalações que possam causar perigo à segurança dos moradores ou trazer incômodo ou intranquilidade dos mesmos. É proibido também ter em depósito materiais inflamáveis de qualquer natureza, como materiais explosivos ou de mau odor;

h) utilizar para serviços particulares os empregados do loteamento, mesmo que estejam fora de seu horário normal de trabalho;

i) utilizar as partes comuns para depósito de lixo, papéis ou qualquer outro material;

Parágrafo Primeiro - A infringência de qualquer inciso desse artigo acarretará a imposição de multa correspondente a 1 (uma) taxa de manutenção, que poderá ser cobrada em dobro



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 5.

no caso de reincidência.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral poderá, ainda, estabelecer outras sanções inclusive suspender o exercício dos direitos do associado que deixar de cumprir as obrigações previstas por este Estatuto Social, Regimento Interno e as do título aquisitivo do imóvel.

Art. 11º Quanto as limitações ao direito de construir relativamente à Gleba, os direitos, obrigações e vedações são os contidos nas disposições seguintes.

Parágrafo Único. Entende-se por Gleba uma porção de terra de superfície mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) correspondente ao módulo rural da Região, localizada nos limites das denominadas **Glebas San Diego**, descritas e caracterizadas no art. 3º, com a ressalva dos direitos dos proprietários adquirentes de fração ideal de 10.000m² (dez mil metros quadrados), reconhecidos neste Estatuto.

Art. 12º Será permitida a construção:

- a) de uma **unidade residencial** com no mínimo 125m² (cento vinte e cinco metros quadrados) na sua **área útil**, para cada 10.000m², entendendo-se como **unidade residencial** o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas, para uso normal de moradia; sendo **área útil** a área privativa da unidade residencial, que poderá ser dividida em chalés, desde que estes não ultrapassem o número de 06 (seis) unidades, e tenham no máximo 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída cada um; caso em que a **área útil** da **unidade residencial** será considerada a soma das áreas construídas dos chalés edificadas;
- b) de **edícula**, entendendo-se como tal qualquer dependência de apoio à principal, tais como, lavanderia, garagem, despensa, pequena oficina, quarto de despejo, sótão, porão e demais dependências assemelhadas;
- c) de **moradia de casero**, com área construída, no mínimo, de 50m² (cinquenta metros quadrados), observado o máximo de 30% (trinta por cento) da área construída da unidade residencial;
- d) de **casa de hóspede** com área construída de no máximo 30% (trinta por cento) da edificação principal;
- e) de outras acomodações, tais como, cantina, celeiro, depósito e assemelhados, desde que caracterizados como de uso secundário, e cujas áreas unitárias não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) da área da unidade residencial.
- f) de dependência de **salão de jogos**, com área construída de no máximo 30% (trinta por cento) da edificação principal;

Parágrafo Primeiro. É livre a construção de piscinas, casas de máquinas, abrigos de gás, compartimento de lixo, guarita de segurança, vestiário e W.C;

Parágrafo Segundo. A **unidade residencial** e a **edícula** poderão ter, no máximo, dois pavimentos (térreo e superior); podendo ambas ser incorporadas em um único bloco de construção.

Parágrafo Terceiro. A **área construída** da **unidade residencial** fica a juízo do associado proprietário, desde que a área da **edícula** seja, no máximo, de 20% (vinte por cento) daquela

5

13/8

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - 5800



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 6.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº -- 5800

148

edificação principal; ficando expressamente vedada a construção de dependências aqui conceituadas como de apoio, servindo de unidades autônomas, tais como conjuntos de churrasqueiras, piscinas, banheiros e sanitários, ou galpões de atividades hortigranjeiras ou para fins análogos, sem a edificação da *unidade residencial* como tal definida na letra a da cabeça do artigo.

Parágrafo Quarto. Serão observados os seguintes recuos na execução das construções:

- a) de frente para a via interna de circulação, recuo igual ou superior a 5 (cinco) metros;
- b) nas demais divisas da gleba, recuo igual ou superior a 5 (cinco) metros;

Parágrafo Quinto. As construções concluídas até esta data, em desacordo com as restrições convencionais estabelecidas neste Estatuto, são consideradas aprovadas, com efeito de anistia; cabendo aos proprietários dessas obras anistiadas apresentar à Diretoria as plantas das construções, e as plantas de locações destas edificações nas Glebas; entendendo-se como concluídas as construções com certidões de conclusão de obras concedidas pela Municipalidade, ou as que apresentem os acabamentos interno e externo.

Parágrafo Sexto. Os projetos de construções que não se enquadrem nas regras estabelecidas neste Estatuto, mas desde que instruídos com exposição de motivos e fundamentos que permitam um juízo de admissibilidade à aprovação, *a priori*, serão apreciados pela Diretoria; e, desde que mereçam dessa instância parecer favorável, serão levados à deliberação da Assembleia Geral, ficando condicionados ao referendo desta.

Art. 13º Serão assegurados ainda aos associados proprietários os direitos abaixo elencados, com as restrições estabelecidas, a saber:

- a) a criação de animais de pequeno, médio e grande portes para uso pessoal ou da família, desde que mantidos em lugares adequados, como estúbulos ou abrigos, e desde que edificados em locais com recuos mínimos de 10 (dez) metros das divisas, observadas as restrições convencionais contidas no art. 12º e seus parágrafos, artigos 10, 14 e 15.
- b) o armazenamento de entulho ou lixo provenientes de construções exclusivamente dentro da Gleba, na vigência das obras, observando-se igual procedimento quanto ao lixo doméstico, devendo os entulhos e lixos ser removidos de forma que não sejam as vias de circulação, ou causem danos ao meio ambiente, sob pena de multas cominadas neste Estatuto.

Art. 14º Ficam vedadas:

- a) a instalação de comércio ou indústria, ou mesmo de escola, consultório, o, clube, hotel e similar, clínica, cinema, teatro, etc.
- b) a instalação de estrumeiras, ou depósitos de estrumes de animais, em grande quantidade, não beneficiados, nos limites da Gleba, bem assim a acumulação de forragens das cocheiras e estúbulos.
- c) a conservação de água estagnada nos quintais ou pátios.

Parágrafo Primeiro. As atividades hortigranjeira, agrícola e pecuária só poderão ser exercidas pelos associados para fruição pessoal e da família dos frutos do trabalho e dos animais, vedada



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 7.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - 5800

a exploração para fins comerciais no local da Gleba, que não poderá constituir pontos de venda, sob nenhum pretexto.

Parágrafo Segundo. Os infratores estarão sujeitos às multas previstas neste Estatuto.

Art. 15º É obrigatório:

a) fazer construir, na Gleba, muros divisórios, podendo ser de arame alamedado, ou de outro elemento de vedação entre os imóveis confinantes (*limitrofe*); tais muros divisórios, seja de que espécie for, deverão ser complementados por cercas-vivas do lado externo, e obedecer à altura mínima de 1,80 ms;

b) fazer construir fossas sépticas independentes, para o recolhimento das águas servidas e dos dejetos de vasos sanitários, em lugares apropriados, não só para evitar contaminações de lençóis freáticos, como também para impedir o escoamento das águas servidas a céu aberto, no interior da Gleba, e ainda para que elas não corram em direção à via interna de circulação, de uso coletivo;

c) submeter à Diretoria a aprovação das plantas de construções; juntando, para esse fim, cópias na escala 1:100, e da planta de locação das construções com escala livre; e, se necessário, acompanhada do memorial descritivo, justificando construção não prevista neste Estatuto, em cumprimento ao parágrafo sexto da cláusula 12º.

CAPITULO V
DOS ÓRGÃOS DELIBERATIVOS E SUA GESTÃO ADMINISTRATIVA

Art. 16º. - A Associação terá os seguintes órgãos deliberativos:

- a) Assembleia Geral
- b) Conselho Fiscal
- c) Diretoria

- Da Assembleia Geral

Art. 17º A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á obrigatoriamente na primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano, em dia e hora previamente designados pela Diretoria, a fim da apresentação do demonstrativo de contas anual, eleição de órgãos deliberativos quando for o caso e demais assuntos correlatos de interesse social.

Parágrafo Único: terão direito a voto apenas os associados quites com a taxa de contribuição e rateios extras quando houver.

Art. 18º Compete privativamente a Assembleia Geral:

- a) alterar o estatuto,
- b) destituir administradores

Parágrafo Primeiro: Para as deliberações a que se referem os incisos a e b deste artigo é exigido deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim, sendo aprovado por quorum de 2/3 dos presentes.

Art. 19º A convocação para as Assembleias Gerais Ordinárias será feita pelo



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 8.



Presidente da Diretoria Executiva, com 10(dez) dias de antecedência, pelo menos, por carta ou circular enviada aos associados, com a designação do lugar, dia e hora da reunião, assim como da Ordem do Dia a ser tratada, podendo ainda fazer publicação em Jornal local.

Parágrafo Único. As Assembleias Gerais Ordinárias funcionarão com a presença mínima de metade mais um da quantidade de associados com direito a voto, em primeira convocação; não havendo número suficiente, após meia hora, as Assembleias funcionarão com qualquer número, em segunda e última convocação.

Art. 20º As Assembleias Extraordinárias obedecerão em tudo ao disposto para as ordinárias, podendo ser convocadas a juízo da Diretoria, ou, ainda, a requerimento de no mínimo 1/5 dos associados quites com a Associação.

Parágrafo Único. As resoluções das Assembleias serão sempre tomadas por maioria qualificada de 2/3 de votos dos associados presentes, nas deliberações de propostas de alterações do Estatuto e de matérias de alta relevância que envolvam encargos e custos de vulto, e outras a juízo da mesma maioria que digam respeito a própria finalidade social da Associação; caso em que não será admitido o exercício de votos por procuração.

Art. 21º A cada biênio, Assembleia Geral será convocada para a eleição, na primeira quinzena do mês de dezembro, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, nos termos do art.14, e dará posse, no dia 01 (um) de janeiro do próximo ano, aos membros eleitos da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, cabendo-lhe orientar e fiscalizar as duas instâncias estatutárias mencionadas, decidir sobre pedidos de renúncia, exclusão ou perda de cargo na Diretoria ou Conselho Fiscal, ratificar ou não a aprovação por parte do Conselho Fiscal dos relatórios apresentados pela Diretoria, bem assim aprovar as majorações das contribuições dos associados, autorizar compra e venda, ou qualquer contrato referendado pelo Conselho Fiscal, de valor superior a 20(vinte) salários mínimos vigentes, e resolver e interpretar os casos omissos do Estatuto; devendo para tanto ser convocada expressamente;

Parágrafo Único. Fica vedada a acumulação de cargos entre os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal.

• **DO CONSELHO FISCAL**

Art. 22º O Conselho Fiscal será constituído de três membros eleitos pela Assembleia Geral entre os associados quites com suas obrigações sociais.

Parágrafo Único Nenhum membro do Conselho Fiscal será remunerado para o desempenho de suas funções e respectivas atribuições.

Art. 23º Ao Conselho Fiscal compete:

- a) fiscalizar todo o movimento financeiro da Associação;
- b) apreciar e aprovar as contas da Associação;
- c) autenticar sua contabilidade e seus arquivos;
- d) dar parecer sobre os relatórios da Diretoria;



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 9.

REGISTRO CIVIL FÉSCAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - 5800

c) dar parecer prévio em transações e contratos;

f) autenticar e manter atualizado o livro de registros de todos os bens próprios da Associação, consignando suas oscilações e causas;

g) comparecer obrigatoriamente às Assembleias para a prestação de contas.

h) elaborar planilhas de custos para fundamentar as propostas de majorações das contribuições mensais, destinadas à discussão e deliberação pela Assembleia Geral.

• DA DIRETORIA

Art. 24º A Diretoria, órgão executivo da Associação e compõe-se por 3 (três) membros:

a) Presidente;

b) Tesoureiro; e

c) Secretário.

Parágrafo Primeiro. Os membros da Diretoria serão eleitos e empossados pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo Em caso de impedimento ou vacância do cargo de Diretor-Presidente, será ocupado pelo Diretor-Tesoureiro e em sua falta pelo Diretor-Secretário, até que seja realizada a próxima Assembleia para eleição do novo Diretor-Presidente.

Parágrafo Terceiro. O mandato da Diretoria Executiva será bienal;

Parágrafo Quarto. Nenhum membro da Diretoria será remunerado para o desempenho de suas funções e respectivas atribuições.

Art. 25º À Diretoria compete:

a) elaborar o Regimento Interno e demais regulamentos da Associação, com aprovação da Assembleia Geral;

b) cumprir e fazer cumprir este Estatuto, o Regimento Interno e demais Regulamentos da Associação;

c) aplicar penalidades na forma estabelecida neste Estatuto;

d) autorizar despesas e pagamentos previamente orçados e aprovados;

e) organizar programas e planos de trabalho;

f) admitir e demitir empregados que forem necessários, fixando-lhes os salários, respeitadas as disposições do presente Estatuto;

g) terceirizar e/ou contratar serviços, para desempenho de serviços pertinentes a Associação.

h) promover a arrecadação das contribuições mensais de associados, de acordo

9



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 10.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - - 5800

com o parágrafo segundo do art.5º, combinado com a letra a do art.28, bem assim exigir os pagamentos pretéritos judicialmente, nos termos da letra a do art.26.

i) aprovar as plantas de construção, apresentadas pelos associados, atendendo ao que dispõe sobre a matéria este Estatuto, podendo ser assessorada por terceiros.

Art. 26º Além dos poderes já expressos, compete ainda ao Presidente da Diretoria Executiva:

a) representar a Associação em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, para os casos de cobranças de contribuições mensais de sócios inadimplentes, de ações relativas às limitações convencionais, e nos casos comuns de descumprimento por terceiros de contratos de fornecimentos de produtos e serviços; em casos de ajuizamentos de ações por questões excepcionais de alta relevância, caberá ouvir ao Secretário e ao Tesoureiro para que todos deliberem em conjunto sobre a conveniência e oportunidade da medida judicial.

b) regular a vida social, a segurança e o cumprimento fiel de suas atribuições por parte dos membros da Diretoria;

c) dirigir e manter a ordem na Associação, na sede social, nas Assembleias e reuniões de Diretoria;

d) convocar as Assembleias e reuniões da Diretoria Executiva, designando dia, hora e local das reuniões, propondo a formulação da Ordem do Dia para prévia ciência geral, mediante cartas ou circulares, com a antecedência prevista neste Estatuto.

e) nomear procuradores para representar a Associação perante terceiros e no foro em geral, devendo a nomeação expressar detalhadamente os poderes conferidos e observar prazo limitado para sua validade, exceto para aquelas com a cláusula *ad-judicia*.

f) assinar cheques e documentos financeiros da Associação, em conjunto com o Diretor-Tesoureiro ou, na ausência desse, com o Diretor-Secretário;

g) dar o "Visto" em todos os pagamentos e despesas executadas;

h) assinar ofícios e memoriais expedidos pela Diretoria;

i) despachar o expediente da Diretoria;

j) apresentar, anualmente, um Relatório sobre os fatos relevantes de sua gestão;

k) presidir as Assembleias, reuniões de Diretoria nas quais terá, além de seu voto, o de desempate, assinando as respectivas atas juntamente com o Secretário, que as tiver lavrado;

l) cumprir e fazer cumprir as resoluções das Assembleias e da Diretoria.

m) assinar, juntamente com o Tesoureiro, todos os contratos celebrados pela Associação e devidamente aprovados pelo Conselho Fiscal;

n) resolver os casos de urgência por si, *ad referendum* dos demais membros da Diretoria, desde que se contenham nos limites de mera gestão;



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 11.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - - 5800

- o) auxiliar o Conselho Fiscal na execução de suas atribuições estatutárias.
- p) examinar e aprovar juntamente com o Diretor-Tesoureiro, propostas de acordo judicial ou extrajudicial para pagamento de taxas de contribuição em atraso,
- q) nomear comissões; e
- r) outras atribuições inerentes ao cargo.

Art. 27º Ao Secretário compete:

- a) orientar e organizar os trabalhos da secretaria;
- b) lavrar e ler as atas das reuniões de Diretoria;
- c) apresentar e ler nas reuniões a correspondência recebida e a ser expedida;
- d) manter a correspondência oficial da Associação, com todas as autoridades;
- e) fornecer os dados necessários à elaboração do relatório anual do Presidente da Diretoria;
- f) redigir os boletins ou circulares aos associados proprietários, com informações sobre matéria relevante deliberada pela Diretoria ou Assembleia.
- g) levar as atas de matéria relevante a registro no Cartório de Títulos e Documentos, por decisão da Diretoria.
- h) promover a notificação extrajudicial de terceiros ou de associados proprietários, por carta com Aviso de Recebimento (AR), ou através de Cartórios de Títulos e Documentos, conforme as circunstâncias do caso, apreciadas e decididas em reunião de Diretoria, redigindo as notificações a serem subscritas pelo Presidente da Diretoria.
- i) redigir os contratos de trabalho, de prestação de serviços contratados com terceiros pela Associação, e demais documentos análogos, para a assinatura do Presidente e Tesoureiro.
- j) diligenciar certidões de protesto e de Distribuidores Cíveis e Criminais em nome de terceiros que desejem contratar com a Associação, em casos especiais, ajuízo da Diretoria.
- k) alertar a Diretoria sobre os atos e fatos de administração que estejam em desacordo com as disposições estatutárias, bem como prevenir os diretores, com a antecedência conveniente, sobre deveres estatutários com datas estabelecidas.

Art. 28º Ao Tesoureiro compete:

- a) arrecadar todas as importâncias devidas à Associação, podendo neste mister, empregar, a juízo da Diretoria, pessoa de sua confiança, que ficará sob sua exclusiva e pessoal responsabilidade;
- b) ter sob sua guarda os valores e bens da Associação;
- c) organizar e escriturar o "Livro Caixa" da Associação, apresentando



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 12.

mensalmente os respectivos saldos;

d) pagar as contas e outras despesas da Associação, autorizadas na forma estatutária;

e) organizar e apresentar à Diretoria o balancete trimestral, na primeira reunião de cada mês;

f) justificar as despesas feitas, bem como o destino de valores em espécie da Associação, sempre que solicitado por membros das Assembleias, e do Conselho Fiscal, ou da própria Diretoria;

g) anexar aos balancetes trimestrais e anuais, todos os recibos e documentos comprobatórios da receita e despesa;

h) manter e organizar o arquivo de todos os documentos demonstrativos da receita e despesa;

i) comunicar à Diretoria toda e qualquer irregularidade que surgir na Tesouraria;

j) apresentar ao fim de cada ano um balanço pormenorizado de todo o movimento financeiro da Associação, assim como toda a atividade desenvolvida pela Tesouraria;

k) depositar em estabelecimento bancário, em conta conjunta com o Presidente, e sempre em nome da Associação, a arrecadação dos valores oriundos das contribuições dos associados, não devendo conservar em caixa quantia superior a 06(seis) salários mínimos regionais;

l) assinar, com o Presidente, os cheques e as ordens de pagamento que forem de suas competência;

m) colaborar com o Conselho Fiscal, prestando-lhe informações acerca suas atividades, e do movimento da Tesouraria;

n) diligenciar de modo que as contas não apresentem *superavit*, ou, caso o apresente em determinado exercício, alertar a Diretoria para que destine o resultado integralmente ao incremento de seu ativo imobilizado, pelo fato de a Associação constituir entidade sem fins lucrativos.

o) tomar as seguintes medidas, para que a Associação goze da imunidade tributária, como entidade sem fins lucrativos:

- aplicar integralmente seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais;
- manter a escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão;
- conservar em boa ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem assim a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial;
- apresentar, anualmente, Declaração de Rendimentos, em conformidade com o disposto em ato da Secretaria da Receita Federal.
- recolher os tributos retidos sobre os rendimentos por elas pagos ou

12

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº 5800



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 13.



JP

creditados e a contribuição para a seguridade social relativa aos empregados, bem assim cumprir as obrigações acessórias daí decorrentes;
- assegurar a destinação de seu patrimônio a órgão público ou outra instituição que atenda às condições para gozo da imunidade, no caso de encerramento das atividades da Associação.

**CAPÍTULO VI
DAS ELEIÇÕES**

Art. 29º Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária dos Associados, na primeira quinzena do mês de dezembro de cada biênio, em dia, hora e local previamente designados; devendo ser empossados no dia 01 de janeiro do ano seguinte, para o exercício do mandato de 02(dois) anos;

Art. 30º Nas eleições os votos serão sempre secretos, salvo deliberação da maioria, caso em que poderá ser nominal ou por aclamação;

Parágrafo Primeiro. Os candidatos a Diretoria poderão apresentar chapas com indicação dos nomes para os cargos de Presidente, Tesoureiro e Secretário ou poderão apresentar-se individualmente no dia da Assembleia para eleição, os candidatos ao Conselho Fiscal se apresentarão individualmente, sendo Diretoria e Conselho Fiscal eleitos por maioria simples de votos.

Parágrafo Segundo. Em caso de empate será considerada eleita a chapa, cujo candidato a Presidente da Diretoria Executiva seja de mais idade, persistindo o empate, vencerá o candidato com mais tempo de Associação, igual critério fica adotado para a eleição dos membros do Conselho Fiscal.

Art. 31º É permitido o voto por procuração com firma reconhecida, desde que seja específica para determinada reunião ou assembleia, não podendo o associado receber mais de um mandato;

Art. 32º Qualquer membro eleito poderá ser exonerado de seu cargo, quando pelo menos 2/3 dos associados, em Assembleia Geral para esse fim especialmente convocada, lhe atribuírem voto de desconfiança.

Art. 33º Os membros do Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva poderão ser reeleitos sucessivamente.

**CAPÍTULO VII
DAS REUNIÕES**

Art. 34º A Assembleia Geral se reunirá na forma estabelecida no Capítulo V deste Estatuto.

Art. 35º O Conselho Fiscal se reunirá obrigatoriamente uma vez a cada 03 (três) meses, e extraordinariamente, ajuízo dos associados proprietários.

Art. 36º A diretoria se reunirá obrigatoriamente a cada 02 (dois) meses, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias sempre que se fizerem necessárias, ou ainda, alterando-se a periodicidade das mesmas, a critério dos membros diretivos.

Art. 37º As resoluções serão sempre tomadas por maioria de votos, cabendo ao



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 14.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - 5800

Presidente, além de seu voto, o de Minerva.

Art. 38º O membro da Diretoria ou do Conselho Fiscal que faltar sem prévia comunicação a 03(três) sessões consecutivas ou 05(cinco) alternadas estará sujeito à destituição do cargo, ajuízo da Assembleia Geral.

Art. 39º As reuniões da Diretoria e das Assembleias obedecerão necessariamente à matéria inscrita na Ordem do Dia, expressa na convocação prévia, ficando terminantemente proibida qualquer deliberação sobre matéria estranha;

Art. 40º As contribuições arrecadadas pela Associação serão aplicadas em obras, benfeitorias, reflorestamento das Glebas, empenhando-se antecipadamente as verbas necessárias para sua manutenção, pagamento de funcionários e respectivos encargos; vedada a apresentação de *supervavit* em suas contas, por ser entidade sem fins lucrativos, e para que possa gozar de imunidade fiscal, nos termos da legislação tributária, de acordo com o disposto nas letras n e o do art.28

Parágrafo Único. Será permitida reserva de numerário, mantida em Caderneta de Poupança, para atender a despesas extraordinárias e essenciais, em caso de força maior e caso fortuito.

CAPITULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 41º Para manter as mensalidades em dia, bem como a disciplina e a ordem indispensável à sua subsistência, a Associação se valerá da imposição de sanções, a saber:

a) atraso no pagamento da contribuição de associado:

Multa de 2% (dois por cento) sobre o principal acrescido de correção monetária e juros moratórios legais, até o efetivo cumprimento da obrigação de pagar, tudo independentemente de notificação, por se tratar de prestação mensal sucessiva, com dia de vencimento previamente conhecido.

b) qualquer violação às limitações ao direito de construir, reguladas neste Estatuto, estará sujeita a procedimentos judiciais de embargo ou demolição da obra, por deliberação de maioria simples (metade mais um) dos votos, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim; podendo as medidas judiciais ser convertidas em multas de até 10 (dez) salários mínimos, dependendo das circunstâncias, a juízo da maioria dos associados convocados para a deliberação da matéria.

c) danos ao meio ambiente, mediante:

- a exposição de lixeira sem tampa, ou de lixos ou detritos sólidos de qualquer natureza na testada das Glebas, junto das vias internas de circulação;

- o consentimento de escoamento de águas servidas dentro da Gleba, a céu aberto, ou mesmo de lixos ou detritos sólidos de qualquer natureza, sujeitos a decomposição capaz de exalar mau cheiro e causar a proliferação de roedores e outros animais nocivos à saúde pública;

- a produção de queimadas a pretexto de limpar e desmaiar e realizar limpeza no terreno; ou ainda, mediante a incineração de lixo ou quaisquer corpos sólidos em quantidade capaz de molestar a vizinhança.

Multa: 02 (dois) salários mínimos vigentes por infração, acrescida de 2/3 (dois terços) do valor, na reincidência;

Art. 42º A penalidade pecuniária será judicialmente executada se, imposta de forma regular pêlos meios normais de cobrança administrativa, o associado infrator recusar-se



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 15.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
ITATIBA - SP
MICROFILME Nº - - 5800

satisfazê-la espontaneamente, no prazo aberto para isso.

Parágrafo Único. O associado infrator receberá um Boleto bancário, com valor da multa e a indicação sumária do artigo infringido, para pagamento no prazo de 10(dez) dias.

Art. 43º As penalidades descritas no artigo anterior deverão ser aplicadas pela Diretoria, através de exposição circunstanciada do Presidente da Diretoria, ouvindo-se sempre o acusado, facultando-lhe amplo direito de defesa.

CAPÍTULO IX
DO PATRIMÔNIO SOCIAL

Art. 44º O patrimônio da Associação constituir-se-á de todos os bens, móveis e imóveis, que por qualquer título ou rubrica, à mesma venham a se incorporar, através de aquisição ou qualquer outra forma em direito permitida.

Art. 45º Toda aquisição ou alienação de bens da Associação deverá ser precedida de processo licitatório, pelo melhor preço.

Art. 46º O patrimônio da Associação não poderá, em hipótese alguma, ser dado parcial ou totalmente, como garantia de empréstimos, transações comerciais, ou ainda em aval de favor.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47º A Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego somente poderá ser dissolvida por Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias e igual intervalo para a segunda convocação. Para aprovação da dissolução será necessário o voto favorável de no mínimo 2/3 dos associados, não sendo nessa Assembleia permitido o voto por procuração.

Art. 48º A Assembleia que, em definitivo aprovar a dissolução, designará uma comissão que cuidará do acervo.

Parágrafo Único Após quitadas todas as obrigações sociais, o valor remanescente será revertido em benfeitorias para as Glebas, em nenhuma hipótese será o valor remanescente distribuído entre os associados

Art. 49º Os Estatutos da Sociedade somente poderão ser reformados em Assembleia Geral dos Associados, pela maioria de 2/3 dos presentes, para tal fim especialmente convocada pela Diretoria Executiva;

Art. 50º Os associados não responderão, nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações da Associação.

Art. 51º A Associação não responderá por despesas e compromissos assumidos por associados ou diretores, quando não expressamente autorizados na forma estabelecida no presente estatuto.

Art. 52º O ASSOCIADO COMPRADOR DECLARA TER LIDO ATENTAMENTE O PRESENTE ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS DE SAN DIEGO E TER FICADO

15



Estatuto da Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego- Pag. 16.

REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
 ITATIBA - SP
 MICROFILME Nº - 5800

24/8

INTEIRAMENTE CIENTE E DE ACORDO COM O CONTEÚDO DE SUAS CLÁUSULAS, O QUAL PASSA A FAZER PARTE INTEGRANTE DO COMPROMISSO PARTICULAR COMPRA E VENDA DO IMÓVEL.

Art. 53º Fica eleito o foro desta Comarca de Itatiba para qualquer ação fundada sobre este estatuto.

Itatiba, 21 de julho de 2012.

[Handwritten Signature]

Marcelo Gonçalves de Macedo
 Administrador Provisório
 (Processo 281.01.2011.009.103-5)

[Handwritten Signature]

Aurelio Cosenza Reta Zattoni
 OAB/SP nº 214.468

[Handwritten Signature]

Elisiane Delpoio Reta Zattoni
 R.G. nº 20.209.484-4

T2B SEGUNDA TABELIA DE NOTAS E PROTESTO LUCIANA BOLOTTI
 MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO TABELIA
PCA - DA BANCA Nº 41 - CENTRO - TEL: (11) 4531-3865 - FAX: (11) 4531-3865 - WWW.ITATIBA.COM.BR

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de MARCELO GONCALVES DE MACEDO (99480), ELISIANE DELPOIO RETA ZATTONI (86021), a qual confere com o padrão depositado.
 Itatiba, 28 de agosto de 2012. Em testemunho da verdade

Cod. Seg.: 505648563088950495351315150
 **VALIDO SOMENTE COM O SELDO DE AUTENTICIDADE

Processo nº 12,00

0451AA065836

2º Tabelionato de Itatiba
 Natália do Couto Palatino
 Escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE PEDRO MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 16:19, sob o número WITB21700486080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006631-78.2009.8.26.0281 e código pSSwX1YV.



ENCERRAMENTO

O presente Laudo Mercadológico é composto de 70 (setenta) folhas de formato A4, digitadas em um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última, seguidas de 11 anexos.

Requer a juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

Itatiba-SP, 11 de agosto de 2021.

JOSÉ PEDRO MACHADO
Perito Avaliador de Imóveis e Grafotécnico
APEJESP: 2.192
CONPEJ: 02.00.2475
CNAI: 4.098
CRECI-SP: 87.786/F
(Assinado Eletronicamente)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0006631-78.2009.8.26.0281/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Associação dos Proprietários das Glebas de San Diego**
 Executado: **Gilson Ataíde Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) O perito avaliou o imóvel penhorado em R\$ 690.000,00 (fl. 230).

A fls. 284/285, a parte executada impugnou o laudo, afirmando que o imóvel, na verdade, deveria ser avaliado em R\$ 1.035.000,00. Para tanto, juntou avaliação realizada por corretor de imóveis (fls. 286/287).

Ocorre que não é crível que o imóvel penhorado tenha esse valor. Isso porque pelas fotos juntadas no laudo é possível verificar que não há qualquer benfeitoria que justifique a avaliação no valor apontado pelo executado (fls. 237/247). Conforme ressaltado pelo perito, trata-se de imóvel de padrão normal e com necessidade de algumas manutenções corretivas pelo tempo de uso (fl. 230).

Ademais, o perito também prestou esclarecimentos a fls. 289/295, ratificando os termos do laudo. As partes foram intimadas a se manifestar, mas não se opuseram (fl. 298).

Nesse contexto, **HOMOLOGO o valor da avaliação em R\$ 690.000,00 (válido para agosto de 2021).**

2) **Expeça-se mandado de levantamento eletrônico do saldo remanescente dos honorários periciais, conforme formulário de fl. 299.**

3) Da análise dos autos, verifico que o bem possui coproprietários: Sérgio



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjst.jus.br

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

Emílio Greco, Sonia Adelaide da Rocha Greco e Patrícia Fernandes Rodrigues (cônjuge do executado).

Não obstante, verifico que referidos coproprietários não foram intimados. Assim, nos termos do art. 842, do Código de Processo Civil, necessária a intimação de Patrícia Fernandes Rodrigues. **Após a indicação de endereço pela parte exequente, expeça-se carta de intimação.**

No tocante aos demais coproprietários, ressalto a necessidade de observância do disposto no art. 843 do Código de Processo Civil:

"Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação."

Nesse diapasão, a fim de evitar qualquer alegação de nulidade, necessária, também, a intimação de Sérgio Emílio Greco e Sonia Adelaide da Rocha Greco. **Após a indicação de endereço, expeça-se carta de intimação, para que os terceiros fiquem cientes da penhora.**

Intime-se.

Itatiba, 12 de novembro de 2021.

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