

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Valor da Venda: R\$ 69.394,01.

Valor Venal: R\$ 129.422,40.

Saibam todos quantos virem a presente escritura de venda e compra que aos oito dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois (**08/04/2022**), nesta Cidade e Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim, Tabelião que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - ARARAQUARA I - SPE LTDA.**, empresa com sede em Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, nº. 225, sala 07, inscrita no CNPJ sob nº 09.462.188/0001-64, constituída através de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Limitada datado de 17 de março de 2.008, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 121517/08-1, em sessão de 23 de abril de 2.008, representada neste ato por seu procurador, ROBERTO VENTURIN, brasileiro, solteiro, administrador, portador do RG. nº 40.535.261-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 324.508.538-98, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº3.421, 7º andar Edifício Royal Office, representação essa nos termos da procuração lavrada no dia 16/04/2019, no livro 2469, página 249/250 do 27º Tabelião de Notas de São Paulo, cujo documento em forma de fotocópia autenticada, me foi apresentado e fica arquivado neste Cartório, em pasta própria, sob nº 019/2021, do que dou fé; e de outro lado, como Outorgado Comprador, **ANDRE LUIZ VIVAN**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG nº 33.987.487-9-SP, CPF nº 327.411.528-29, residente e domiciliado em Rio Claro, na Rua Oito, nº 366, Cidade Jardim, ora de passagem por esta cidade; reconhecidos como sendo os próprios por mim, Tabelião, através dos documentos apresentados, do que dou fé. Em seguida, pela vendedora, na forma em que está representada, me foi dito que a justo título, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **UM TERRENO constituído pelo lote nº 11 da quadra "D" do loteamento Residencial Village Damha Araraquara**, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de Araraquara, medindo 10,75 metros de frente em curva com raio de 124,65 metros confrontando com a rua Projetada 9; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 10; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 12 e 12,90 metros em curva nos fundos com raio de 149,65 metros confrontando com parte do lote 19 e parte do lote 20, encerrando a área de 295,00 metros quadrados. Este imóvel é objeto do **cadastro municipal nº 24.258.011** e da **matrícula nº 107.580** do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local, onde se encontra perfeitamente descrito e caracterizado, com suas medidas e confrontações (artigo 2º da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1.985). Certidão atualizada dessa matrícula, com negativa de ônus reais, me foi apresentada e devolvida em seguida às partes contratantes, do que dou fé. E que, possuindo o imóvel anteriormente

descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas, por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, celebrado em **28 de julho de 2009**, não levado a registro, comprometeu-se vendê-lo, pelo valor de R\$ 47.790,00 (Quarenta e sete mil, setecentos e noventa reais), à Rinaldo Hernani Caetano, brasileiro, divorciado, advogado, RG nº 18.068.437-SP, CPF nº 075.690.728-47, residente e domiciliado EM Américo Brasileiro, na Rua Pará, nº 50 e Luiz Antonio de Lara Barbosa, brasileiro, divorciado, gerente comercial, RG nº 19.417.231-4-SP, CPF nº 095.036.308-19, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Professor Eugênio Francisco Malaman, nº 1595, Vila José Bonifácio, depois, por Instrumento Particular de Cessão de Compromisso de Venda e Compra, datado 26 de dezembro de 2011, também não levado a qualquer tipo de registro, aquele promitente comprador cedeu e transferiu seus direitos e obrigações resultantes do referido compromisso à Vagner Alberto Monteiro, brasileiro, autônomo, RG nº 24.220.402-SP e CPF nº 149.548.098-43, casado com Meire Aparecida Perreuchi Monteiro, brasileira, do lar, RG nº 20.100.676-5-SP, CPF nº 071.795.428-27, residentes e domiciliados nesta cidade na Avenida Infante Dom Henrique, nº 1060, Vila José Bonifácio, pelo valor de R\$ 30.036,34 (Trinta mil, trinta e seis reais e trinta e quatro centavos); por Instrumento Particular de Cessão de Compromisso de Venda e Compra, datado 19 de abril de 2017, também não levado a qualquer tipo de registro, aquele promitente comprador cedeu e transferiu seus direitos e obrigações resultantes do referido compromisso à Renato Assunção Palhares, brasileiro, representante comercial, RG nº M8642190-MG0 e CPF nº 002.752.456-67, casado com Juliana Maria Costa Palhares, brasileira, dentista, RG nº 22.105.624-5-SP, CPF nº 249.929.878-26, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Avenida Julião Caramuru, nº 900, Jardim Santa Maria, pelo valor de R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais); e finalmente por Instrumento Particular de Cessão de Compromisso de Venda e Compra, datado 02 de fevereiro de 2021, também não levado a qualquer tipo de registro, aqueles promitentes compradores, cederam e transferiram seus direitos e obrigações resultantes da referida Cessão, ao ora outorgado Andre Luiz Vivan, acima já qualificado, pelo valor de R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais). Assim sendo, a vendedora está justo e contratado para vender aquele terreno ao ora comprador, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendido tem, cujo valor, atendendo às cláusulas de reajuste então contratadas, chegou ao total final de **R\$ 69.394,01 (Sessenta e nove mil, trezentos e noventa e quatro reais e um centavo)**, que a vendedora, ainda na forma em que está representada, declara já haver recebido anteriormente, com a devida quitação em 17/10/2014, de cuja quantia a vendedora na forma em que se encontra representada, dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais repetir ou reclamar. Em consequência, desde já, cede e transfere à compradora toda a posse, jus, domínio, direito e ação que tinha e exercia sobre o referido imóvel, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente, como seu que fica sendo, obrigando-se a vendedora, por si ou seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se e quando chamada à autoria. Declara a outorgante vendedora, sob responsabilidade civil e criminal, o seguinte: **a)** que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e

ARARAQUARA - SP
COMARCA DE ARARAQUARA
JOSÉ JANONE



02
11

1.º REG. DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA
DIGITALIZADO

construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel transacionado nesta escritura nunca esteve lançado em seu Ativo Permanente, encontrando-se, por consequência, lançado no seu Ativo Circulante, tudo nos termos da Ordem de Serviço do INSS/DAF nº 207/99, deixando, por isso, de apresentar Certidão Negativa de Débito (CND) aquele instituto, bem como Certidão de Quitação de Tributos Federais, de acordo com a Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1.991; **b)** que não tem contra si ações fundadas em direito real ou pessoais e reipersecutórias que possam atingir o imóvel objeto desta escritura; **c)** que sobre o imóvel aqui referido não pesam ônus reais de quaisquer espécies; e **d)** que, de acordo com a Lei Federal nº 7.433/85, artigo 2º, parágrafo 2º, o imóvel objeto desta escritura encontra-se quito com todas as taxas condominiais. Depois, pelo comprador, me foi dito o seguinte: **1)** que dispensa a vendedora de exhibir certidão de feitos judiciais em seu nome (Lei Federal nº 7.433/85), bem como certidões de débitos fiscais sobre o referido imóvel, mas esclarece que responsabiliza-se expressa e solidariamente com ela, vendedora, por eventuais débitos; **2)** declara, mais, de forma clara e imune de dúvidas, que lhe foi dada absoluta ciência da possibilidade de obtenção prévia, via Internet, de Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas dos vendedores, nos expressos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, combinado com o Provimento nº 08/2.012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, artigo 12, inciso "j", e artigo 15, inciso "r"; **3)** que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, e me apresentou o comprovante de pagamento do **ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis**, pago nesta data, no valor de **R\$ 2.588,44 (Dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)**, calculado em 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao imóvel pelo poder público municipal, meramente para efeitos fiscais, conforme guia autenticada mecanicamente por agência bancária local, que fica arquivada neste Cartório, em pasta própria, sob nº 159/2022, do que dou fé, seguindo outra via dela anexa ao traslado desta escritura, dele fazendo parte integrante e complementar; e **4)** que tem pleno conhecimento de que o lote objeto da presente transação está sujeito às restrições urbanísticas fixadas no Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado anteriormente pelas partes. **VILLAGE DAMHA ARARAQUARA - REGULAMENTO DO USO DOS BENS PÚBLICOS LOCALIZADOS NO LOTEAMENTO FECHADO E DEMAIS NORMAS A SEREM OBSERVADAS PELA LOTEADORA E PELA FUTURA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - ARARAQUARA I - SPE LTDA.**, com sede na cidade de Presidente Prudente, à Avenida Miguel Damha, 225, sala 07, CEP.19.053-681, devidamente representada por seu bastante procurador Dr. Marcelo Eugênio da Paz, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG. nº 8.392.814-SSP/SP e CPF nº 069.728.798/09, residente e domiciliado na cidade de São Carlos-SP à Avenida Miguel Damha nº 1.000, no Condomínio Parque Residencial Damha, empreendedora do Loteamento do tipo fechado denominado "RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", em fase de implantação, em Araraquara - SP, institui o presente regulamento para o aludido empreendimento, a saber: Capítulo I - Das disposições preliminares. Art. 1º. O imóvel que constitui o Loteamento do tipo fechado denominado "RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA" possui uma área total de 198.702,00 m2, distribuídas 02 glebas distintas, devidamente

descritas e caracterizadas nas matrículas imobiliárias nºs 105.960 com área de 190.682,00 metros quadrados, representada pela área delimitada pelo muro de fecho e matrícula nº 105.961 com área de 8.020,00 metros quadrados externa ao muro de fecho do loteamento. Referidas matrículas 105.960 e 105.961 são pertencentes ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara (SP). Fica estabelecido que as regras fixadas no presente regulamento não se restringem ao que se contém na parte interna do Loteamento, ou seja, abrange também a parte externa ao muro de fecho. Art. 2º. O empreendimento foi aprovado e implantado, nos moldes da Lei Complementar nº138, de 23 de dezembro de 2.003, editada pela Municipalidade de Araraquara como loteamento fechado, tipo L-3. Art. 3º. Em atendimento ao que se consignará no contrato padrão de compromisso de compra e venda de lotes, será criada a "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", que terá como finalidade específica a administração do loteamento, e gerenciamento dos bens públicos concedidos pelo Município, observadas nessa administração, as regras fixadas em seu respectivo Estatuto e neste presente regulamento. Essa Associação será constituída pelos proprietários e adquirentes de lotes residenciais do empreendimento, a quem caberá prover os recursos destinados ao cumprimento de sua finalidade. Artigo 4º. Para os fins de aplicação do presente Regulamento, considera-se: § 1º - COMO PROPRIEDADE EXCLUSIVA, cada um dos 327 lotes residenciais, bem como os lotes 01 da quadra P (onde será edificada a portaria social e de serviço), e o lote 01 da quadra O (onde será edificado o centro de convívio social), existentes no interior do loteamento com as edificações que ali vierem a ser levantadas; § 2º - COMO BENS PÚBLICOS: a) o sistema viário, as áreas verdes, sistema de lazer e recreação e áreas institucionais; b) as redes de energia elétrica e iluminação pública, as redes de água e esgoto e as redes de drenagem de águas pluviais; c) caixa d'água; d) Construções, benfeitorias e aparelhamentos destinados ao uso e à manutenção dos bens públicos. I - Os bens públicos tratados na letra "a", para fins de quantificação e especificação e determinação da sua localização, destinação e uso, são os seguintes: QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE SISTEMA DE LAZER, ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS, DO LOTEAMENTO VILLAGE DAMHA ARARAQUARA, CONFORME SUA LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO: A1) SISTEMA VIÁRIO: localização e uso: Ruas Área(m2) Localização Destinação Ruas Projetadas "01" até "10"; Alamedas "A" até "H" e Avenida Proj "A" 53.603,00 Interno ao muro de fechamento Uso Comum dos Moradores e transeuntes. Entrada de serviço/ Acesso e Rua Externa 7.890,00. Externo ao muro de fechamento 61.493,00m2 = 30,94% da Gleba; A2) SISTEMA DE LAZER: destinados à implantação de equipamentos e aparelhos de utilização específica para recreação, lazer e esportes e revegetação com espécies nativas e exóticas: Quadra Área(m2) Localização Destinação Sistema de Lazer Quadra Q 9.362,00 Interno ao muro De fechamento Implantação de sistema de Recreação Sistema de Lazer Quadra 3 - 658,00 Externo ao muro De fechamento 10.020,00m2 = 5,04% da Gleba A3) ÁREAS VERDES: destinadas à manutenção e restauração florestal com implantação de espécies vegetais nativas, com vistas à garantia e melhoria da qualidade de vida da população local: Quadra Área(m2) Localização Destinação Área Verde/Sist. Lazer Quadra R 3.070,00 Interno ao muro De fechamento

Manutenção e restauração da cobertura florestal - Área Verde/Sist. Lazer Quadra S - 5.017,50 Área Verde/Sist. Lazer Quadra 2 - 2.561,50 - Externo ao muro de fechamento = 14.895,50m² que corresponde a 7,5% da Gleba total do empreendimento ou ainda 75% da Área Verde exigida pela legislação Municipal. Área Verde/Sist. Lazer Quadra 4 - 948,00 Área Verde/Sist. Lazer Quadra 5 - 5.043,00 - Área Verde Quadra 1 - 6.343,00 - 22.983,00m² = 11,57 % da Gleba; A4) INSTITUCIONAL: destinadas a abrigar os equipamentos públicos vitais e necessários ao funcionamento do empreendimento: Quadra. Área(m²). Localização. Destinação. Área Institucional da Quadra U. 1.221,50. Interno ao muro de fechamento. Implantação de Reservatório de água Potável e equipamentos públicos. Área Institucional da Quadra T. 121,00. 1.342,50m² = 0,68% da Gleba. § 3º - CONSIDERAM-SE BENS PÚBLICOS DE USO ESPECIAL dos moradores do loteamento "Residencial Village Damha Araraquara", com a aquiescência do Poder Público, a rede de energia elétrica e iluminação pública interna, a rede de água e esgoto interna, a rede de drenagem de águas pluviais água interna e as áreas elencadas no QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO retro, localizados internos ao muro de fecho do loteamento, conforme abaixo reproduzidos: a) o sistema viário interno, incluindo calçadas, canteiros centrais e eventuais verdes de acompanhamento viário, constituídos pelas Ruas Projetadas "01" até "10", Alamedas "A" até "H" e Avenida Proj "A". b) A Área do Sistema de Lazer e de recreação interno, constituído pelo Sistema de Lazer Quadra Q, com área de 9.362,00 metros quadrados e todas as benfeitorias e aparelhamento que nele serão implantados, definidas por piscina, campo de futebol, quadra de tênis, quadra de volei de areia, quadra poliesportiva, play ground e os passeios e jardins. c) As Áreas Verdes internas constituídas pelas quadras de Quadra R, com área de 5.017,50 metros quadrados e a Quadra S, com área de 3.070,00 metros quadrados; d) As áreas institucionais existentes no interior do loteamento, constituídas pelas Quadra U, com área de 1.221,50 metros quadrados, reservada para a construção de eventual dispositivo de contenção de águas pluviais, e Quadra T, com área de 121,00 metros quadrados e todas as benfeitorias e aparelhamento que nela serão implantados, definidas pela construção da caixa d'água, acoplada por almoxarifado de Serviços, sanitários, Vestiários. e) todas as demais benfeitorias, edificações e aparelhamentos que se fizerem necessários e essenciais a manutenção dos equipamentos públicos que vierem a ser construídas pela empreendedora e futuramente pela Associação, nas áreas tratadas nos itens "a", "b", "c" e "d" anteriores. I - Todos os bens tratados nas letras "a", "b", "c", "d" e "e" são bens públicos e não integram o patrimônio da empreendedora, nem da Associação dos Moradores, sendo considerados apenas de uso especial dos moradores do loteamento Residencial Village Damha Araraquara com a aquiescência do Poder Público Municipal. Capítulo II - Da manutenção, uso e ocupação dos bens públicos. Art. 5º - A conservação e a manutenção dos bens públicos tratados no artigo 4º, § 3º, serão da responsabilidade da empreendedora do loteamento, até que a "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", seja fundada e constituída, quando então, esta assumirá todas as responsabilidades com a conservação e a manutenção, observando-se as disposições abaixo: § 1º. A obrigação

referente à conservação e manutenção da rede de energia elétrica e de iluminação pública, se encerrará com a incorporação dessa rede, pela Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL). § 2º. Fica também, por força deste ajuste, como medida compensatória pela concessão dos bens tratados no artigo 4º, § 3º, obrigada a manter e conservar as suas expensas, as áreas abaixo descritas, não insertas no processo concessão, localizadas externamente ao loteamento: a) - Sistema de Lazer Quadra 2 (Área Verde), com área de 2.561,50 metros quadrados e todo seu ajardinamento; b) - Sistema de Lazer Quadra 3 (Recreação), com área de 658,00 metros quadrados e todo seu ajardinamento; c) - Sistema de Lazer Quadra 4 (Área Verde), com área de 948,00 metros quadrados e todo seu ajardinamento; d) - Área Verde Quadra 1 (Área Verde), com área de 6.343,00 metros quadrados e todo seu ajardinamento. § 3º. Quanto à conservação, manutenção e operação das redes de água e esgoto aplica-se o disposto nos artigos 6º e 7º, deste Regulamento. Art. 6º. Em atendimento ao que ficou pactuado no Termo de Compromisso firmado com Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara - DAAE, em 18 de Junho de 2.007, na cláusula primeira abaixo transcrita, cumprirá à Empreendedora e, posteriormente, à Associação Parque Residencial Village Damha de Araraquara: 1) Fornecer 240,0 metros de tubo pead ocre para esgotos, JEI, Dn 200 mm, para remanejamento das redes de esgotos na Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot entre a Rua Alesio Santini e Rua Armando Campani. Fica estabelecido que o material a ser fornecido será entregue no almoxarifado do Daae; 2) Executar, incluindo fornecimento de todo material, mão de obra e equipamentos, todo o sistema de reservação, as redes de distribuição de água e as redes coletoras de esgotos, compreendidas na área interna e externa do Loteamento Fechado, conforme procedimentos e projetos aprovados pelo Daae; 3) Fornecer o macro medidor a ser instalado na entrada do reservatório do Loteamento Fechado, executar a caixa em alvenaria onde será instalado e implantar sistema de telemetria, com a instalação de um medidor de vazão eletromagnético (Ø 150 mm, flangeado, com display e conversor de sinal tipo Mag 5000 não incorporado no medidor, saídas de 4/20 mA, alimentação 115/230 para o controle da vazão instantânea em LIs), mandando sinal de vazão para o Centro de Controle do Daae. O macro medidor e o sistema de Telemetria deverão ser instalados na área interna do Loteamento Fechado. O macro medidor e o sistema de telemetria deverão atender as especificações dos sistemas existente no Daae, considerando a configuração da Tela do sistema Damha onde serão representados todos os loteamentos fechados (Damha 1, Damha 2, Village Damha Araraquara). 4) Executar a operação e manutenção de todo sistema de reservação, distribuição de água e coleta de esgotos na área interna do Loteamento Fechado, inclusive nos ramais domiciliares, sendo que, tais serviços, poderão ser executados pelo Daae mediante contrato entre as partes (Daae e Empreendedora e/ou Associação de Moradores) onde serão estipuladas as condições e custos dos serviços a serem prestados; 5) Fornecer os materiais das ligações domiciliares de água (tubo de pead azul, Dn 20 mm com 1,50 metros/ligação, colar de tomada DN 50 mm e 100 mm), conforme padrão Daae, para posterior execução das ligações. 6) Solicitar junto ao Daae, conforme procedimentos vigentes, a complementação das ligações domiciliares (mortas) de água quando da ocupação dos lotes por seus adquirentes, bem como para as unidades administrativas e áreas de uso



41/18

04
Jr

comum, inclusive com a colocação da caixa metálica para instalação do hidrômetro; 7) Executar a complementação das ligações de esgotos de todos os lotes, unidades administrativas e áreas de uso comum na área interna do Loteamento Fechado; 8) Proceder ao pagamento mensal do consumo de água e coleta de esgotos das unidades administrativas e áreas de uso comum do Loteamento Fechado através de uma única conta a ser emitida pelo Daae, mesmo que estas sejam hidrometradas e independentemente da ocorrência de vazamentos visíveis e não visíveis nas redes e ramais internos, transbordamentos dos reservatórios, descargas de rede e uso dos hidrantes; 9) Não permitir que as equipes de manutenção do Loteamento Fechado nem os proprietários dos lotes tenham acesso ao macro-medidor e aos hidrômetros individuais, não sendo permitida a remoção do lacre e a tampa da caixa metálica onde são instalados os hidrômetros, sendo que, esta violação será passível de multa, de acordo com a legislação vigente; 10) Fazer constar do contrato de compra e venda dos lotes e posteriormente das escrituras, a obrigatoriedade dos adquirentes em executar sistemas de coleta, armazenamento e uso das águas pluviais nos lotes/residências. Os projetos deverão ser apresentados ao Daae para conhecimento, análise. 11) Fazer constar dos documentos de compra e venda dos lotes que "Não será permitido o desmembramento de lotes cujas parcelas resultantes não sejam atendidas por redes de água e esgotos"; 12) Fazer constar da escritura de compra e venda dos lotes e dos Termos da Convenção e do Regimento Interno do Loteamento Fechado às condições referentes ao abastecimento de água e coleta de esgotos. Art. 7º. Em atendimento ao que ficou pactuado no Termo de Compromisso firmado com Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara - DAAE, em data de 18 de Junho 2.007, na cláusula segunda abaixo transcrita, cumprirá ao D.A.A.E: **1)** Aprovar os projetos e fiscalizar a execução das redes de água e esgoto, ligações mortas e dos reservatórios de água; **2)** Autorizar a interligação à rede publica para abastecimento de água do loteamento somente após a conclusão de todas obras previstas (redes, ligações e reservatórios) e o cumprimento de todas as clausulas de responsabilidade do empreendedor; **3)** Receber por doação, operar e dar manutenção no medidor e no sistema de telemetria a serem fornecidos pelo empreendedor, conforme clausula primeira item 3 e 4. A taxa de manutenção do macro medidor será cobrada de acordo com a legislação vigente; **4)** Operar e dar manutenção em todas as redes de águas e esgotos executadas pelo empreendedor fora da área interna do loteamento fechado; **5)** Executar e dar complementação das ligações domiciliares (mortas) de água quando da ocupação dos lotes por seus adquirentes, bem como para as unidades administrativas e áreas de uso comum, com fornecimento de materiais e toda mão de obra, conforme procedimento vigentes. A taxa de serviços e o custo dos materiais serão cobrados de acordo com a legislação vigente; **6)** Instalar hidrômetros individuais para cada lote e proceder à cobrança individual do consumo de água dos lotes realizando ainda leitura, entrega de conta, supressão e reabertura. A taxa manutenção dos hidrômetros será cobrada de acordo com a legislação vigente; **7)** Proceder à cobrança do consumo de água das ligações das unidades administrativas e áreas de uso comum do loteamento fechado através da emissão de uma única conta considerando a diferença da leitura do macro medidor, instalado na entrada do reservatório, com a somatória dos hidrômetros dos lotes. As áreas de uso comuns e administrativas, mesmo sendo hidrometradas, não

1.º REG. DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA
DIGITALIZADO

serão faturadas individualmente; 8) Não instalar macro-mediadores para controle dos setores internos do condomínio. Art. 8º. As áreas e demais bens públicos referidos no artigo 4º, § 3º, pertencentes ao Município, poderão ser utilizados e ocupados pelos moradores do loteamento de acordo com a sua natureza e finalidade, respeitadas as seguintes condições: § 1º. É lícito à Associação acrescentar a essas áreas, benfeitorias, edificações e aparelhamentos. Esses aparelhamentos poderão ser, jardins, arranjos naturais, bancos de descanso, luminárias, pista de caminhadas e outros que incrementem a sua boa utilização. § 2º. As edificações tratadas no § 1º acima, que se fizerem necessárias à manutenção dos bens públicos sob concessão, somente poderão ser erigidas depois de aprovadas pela municipalidade e somente serão aprovadas se compatíveis com a sua natureza e finalidade. § 3º. As edificações tratadas no § 1º não poderão ocupar área superior a 5% da área total da gleba, excetuadas as áreas de Sistema de Lazer - Quadra Q e a Área Institucional da Quadra T que originariamente já compreendem ocupação maior e serão implantadas durante a execução do loteamento. § 4º. Poderão avançar sobre estas áreas, parte das coberturas da portaria de controle de acesso e do Centro de Convívio, casos em que serão computadas e consideradas como as construções tratadas no parágrafo anterior. Art. 9º. Observar-se-á no interior do loteamento, as regras do Código de Trânsito Brasileiro, sem prejuízo do atendimento ao disposto no Estatuto da Associação, observado os parágrafos deste artigo. § 1º. É de 30 km/hora a velocidade máxima permitida para qualquer veículo nas vias de circulação internas do loteamento. § 2º. Os veículos deverão ser estacionados apenas nos locais destinados para esse fim, de forma a nunca obstruírem a passagem e a garagem dos moradores. § 3º. É expressamente proibido, no interior do loteamento, efetuar reparos e/ou consertos em veículos, exceto na impossibilidade de deslocamento dos mesmos. Art. 10. O uso dos bens públicos tratados no artigo 4º, § 3º, se fará sob o regime de permissão de uso, previsto na Legislação Municipal, a ser outorgado por ocasião do Decreto de aprovação definitiva do empreendimento. Parágrafo Único. A Associação "RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", uma vez constituída, se sub-rogará nos direitos e deveres inerentes à permissão de uso de que trata o presente artigo.

Capítulo III - Das disposições Gerais. Art. 11. As áreas particulares de uso exclusivo constituída pelo lote 01 da Quadra P, com área de 791,50 metros quadrados e pelo lote 01 da Quadra O, com 1.712,00 metros quadrados, serão doadas pela Empreendedora à "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", tão logo esta seja fundada e constituída. Art. 12. A empreendedora elaborará a minuta do Estatuto da "ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA", que será submetida à aprovação dos adquirentes de lotes em Assembléia Geral especialmente convocada para esse referido fim. § único: O Estatuto a ser oportunamente elaborado, deverá, obrigatoriamente, observar as regras dispostas no presente Regulamento, para que não ocorra conflito entre as duas normas. Art. 13. A coleta de lixo será realizada de acordo com o regime que for instituído pela Prefeitura Municipal. Porém, caberá aos moradores embalar e lacrar o lixo produzido em sua residência em sacos plásticos, depositando-o em local apropriado defronte à residência nos dias em que a coleta se realizar. Parágrafo Único. O regime contemplado no "caput" poderá incorporar programas e parcerias no sentido de estimular e viabilizar a coleta

seletiva. Art. 14. As alterações do presente Regulamento terão sua eficácia subordinada à prévia aprovação do Município. Art. 15. Com o presente regulamento, aprovam-se também pela Municipalidade, os projetos de ocupação de bens públicos de folhas 01/03 a 03/03 referente às benfeitorias, edificações e aparelhamentos, os quais a empreendedora implantará sobre as áreas do Sistema de Lazer - Quadra Q e a Área Institucional da Quadra T. Art. 16. O presente Regulamento entrará em vigor depois de aprovado pelo Município e uma vez ultimado o registro do loteamento no Cartório de Imóveis competente. Em cumprimento ao Provimento da Corregedoria Geral da Justiça nº 13/2012 foi realizada consulta na Central de Indisponibilidade, código(hash):4ca2.e0a8.7fb8.9bac.8138.00fd.8b6f.51bf.a8aa.da7d, não havendo quaisquer registros que obstem a transação formalizada por esta escritura. **EMITIDA DOI.** Em seguida, pelas partes, me foi dito que autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder as averbações que julgar necessárias para o registro desta escritura. E de como assim o disseram, dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e lhes sendo lida, aceitaram, outorgaram e assinam. NADA MAIS. Eu, (a) Mikaella Bernegoci Gaspareto, Escrevente Autorizado, a digitei e conferi. Eu, (a) José Janone, Tabelião, a subscrevo. Contém em seguida as assinaturas de pp. **Roberto Venturin, assinado digitalmente com padrão ICP Brasil de sua titularidade, nos termos do Provimento 12/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo e de ANDRE LUIZ VIVAN.** Copiada em seguida. NADA MAIS. Eu, Thaís Karina Janone, 3º Tabelião de Notas, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

JOSE JANONE
3º Tabelião de Notas

CARTÓRIO DO TERCEIRO
TABELIÃO DE NOTAS E
DE PROTESTOS DE
ARARAQUARA - SP
THAÍS KARINA JANONE
Tabeliã Substituta

Tabela Estadual de 2022

À Serventia	R\$	903,74
Ao Estado	R\$	256,85
À Secr.Fazenda	R\$	175,79
Ao Sinoreg	R\$	47,57
Ao Trib. Justiça	R\$	62,03
À Santa Casa	R\$	9,04
Ao Município	R\$	27,11
Ao Min. Público	R\$	43,38
Cert. Matrícula	R\$	64,06
ITBI	R\$	2.588,45
TOTAL	R\$	4.178,02



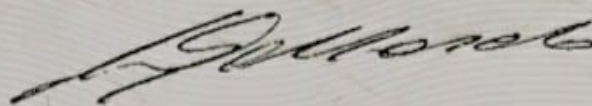
Selo Digital:

1146451ES000000001785322C



Este título foi regularizado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara. Os atos praticados bem como o valor dos emolumentos, especificados no recibo e certidão anexos.

1.º REG. DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA



MATRÍCULA

107.580

FOLHA

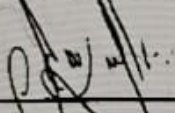
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote 11 da quadra "D" do loteamento "**RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA ARARAQUARA**", em Araraquara, medindo 10,75 metros de frente em curva com raio de 124,65 metros confrontando com a rua Projetada 9; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 10; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 12 e 12,90 metros em curva nos fundos com raio de 149,65 metros confrontando com parte do lote 19 e parte do lote 20, encerrando a área de 295,00 m². **CADASTRO:** 24.258.011. **PROPRIETÁRIA:** **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - ARARAQUARA I - SPE LTDA.**, com sede em Presidente Prudente, na Avenida Miguel Damha nº 225, Sala 7, inscrita no CNPJ/MF sob número 09.462.188/0001-64, devidamente registrada na JUCESP sob NIRE 35.222210825, em 28.03.2.008. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 22.07.2008) e 3 (de 28.10.2008) na matrícula 105.960. Araraquara, 28 de outubro de 2008.

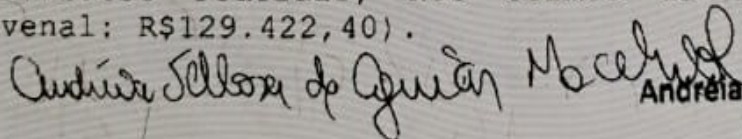
 **Antonio Reinaldo Fiscarelli**
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 393101

R.1 - em 02 de maio de 2022

COMPRA E VENDA

Por escritura de 08.04.2022, livro nº 540, página 193, do 3º Tabelião de Notas local (digitalizada em 27.04.2022), **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ARARAQUARA I - SPE LTDA.**, já identificada, vendeu o imóvel (CEP 14804-468) por R\$69.394,01, para **ANDRÉ LUIZ VIVAN**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG 33.987.487-9-SSP/SP, CPF 327.411.528-29, residente e domiciliado em Rio Claro - SP, na Rua Oito nº 366, Cidade Jardim. Consta da escritura que a vendedora deixou de apresentar a CND do INSS, bem como, a Certidão de Quitação de Tributos Federais, nos termos da legislação vigente. (valor venal: R\$129.422,40).

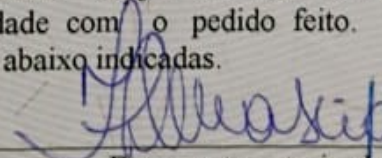
 **Andreia Vallosa de Aguiar Macchioli**
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

 Escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

