ponto alto
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ILUSTRÍSSIMO SENHOR RUI NOVA ONDA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP.

OFÍCIO DO EXPEDIENTE nº 295/2021

REFERÊNCIA: **Resposta ao Ofício 448/2021 – dv**
Requerimento 1.004/2021

A Disposição dos Vereadores
13 / 12 / 2021
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL
Documento recebido em
25 / 11 / 21
Jane Carvalho
funcionária

PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 12.065.128/0001-12 e com sede na Rua Prudenciana de Azevedo, n. 187, Sala 1, Centro, São João da Boa Vista/SP, CEP nº 13870-218 (doc. 01 – contrato social), neste ato representada por seu sócio **Edson Tódero**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 18.900.143 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 079.476.698-64, domiciliado na Rua Prudenciana de Azevedo, n. 187, Sala 1, Centro, São João da Boa Vista/SP, CEP nº 13870-218 (documentos pessoais doc. 02), vem, respeitosamente, a presença de Vossa Senhoria, em atendimento ao ofício indicado em epígrafe, que solicitou que as casas do Nova União tenham padrão de energia bivolt, **informar que é responsável apenas e tão somente pela infraestrutura do loteamento, eis que a construção das casas populares são de exclusiva responsabilidade da**

ponto alto
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

empresa ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, conforme comprova "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DÁ OUTRAS AVENÇAS*" (doc. 03, anexo), em especial o caput e § 1º da cláusula 4ª.

Diante do exposto, não cabe a esta empresa loteadora atender ao pleito de Vossa Senhoria.

No mais, aproveita a oportunidade para transmitir votos de estima e consideração.

São João da Boa Vista, 22 de novembro de 2021.

Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Sócio - Edson Tódero

ponto alto
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ILUSTRÍSSIMO SENHOR RUI NOVA ONDA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP.

REFERÊNCIA: **Resposta ao Ofício 448/2021 – dv**
Requerimento 1.004/2021

PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 12.065.128/0001-12 e com sede na Rua Prudenciana de Azevedo, n. 187, Sala 1, Centro, São João da Boa Vista/SP, CEP nº 13870-218 (doc. 01 – contrato social), neste ato representada por seu sócio **Edson Tódero**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 18.900.143 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 079.476.698-64, domiciliado na Rua Prudenciana de Azevedo, n. 187, Sala 1, Centro, São João da Boa Vista/SP, CEP nº 13870-218 (documentos pessoais doc. 02), vem, respeitosamente, a presença de Vossa Senhoria, em atendimento ao ofício indicado em epígrafe, que solicitou que as casas do Nova União tenham padrão de energia bivolt, **informar que é responsável apenas e tão somente pela infraestrutura do loteamento, eis que a construção das casas populares são de exclusiva responsabilidade da**

ponto alto
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

empresa ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, conforme comprova "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DÁ OUTRAS AVENÇAS*" (doc. 03, anexo), em especial o caput e § 1º da cláusula 4ª.

Diante do exposto, não cabe a esta empresa loteadora atender ao pleito de Vossa Senhoria.

No mais, aproveita a oportunidade para transmitir votos de estima e consideração.

São João da Boa Vista, 22 de novembro de 2021.

Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Sócio - Edson Tódero

DOC. 01

JUCESP PROTOCOLO
0.534.332/20-1

6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 12.065.128/0001-12
NIRE: 35224360972

Pelo presente instrumento, as partes adiante qualificadas,

ESPÓLIO DE EDSON GERALDO SIMOSO, brasileiro, nascido na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, em 28/12/1972, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG Nº 23.112.822-8 SSP/SP, em 27/03/2010, inscrito no CPF/MF sob nº 135.014.998-50, residente e domiciliado na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 187 – Centro – São João da Boa Vista, Estado de São Paulo – CEP 13870-218.; e

EDSON TODERO, brasileiro, nascido na Cidade de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, em 27/07/1966, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 18.900.143-4 SSP/SP, em 19/08/2011, inscrito no CPF/MF sob nº 079.476.698-64, residente na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 187 – Centro – São João da Boa Vista, Estado de São Paulo – CEP 13870-218..

ÚNICOS sócios da sociedade empresária do tipo limitada denominada **PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.065.128/0001-12, com sede na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 187 - sala 1 – Centro – São João da Boa Vista, Estado de São Paulo – CEP 13870-218, constituída mediante o registro na JUCESP sob o nº 35224360972, em sessão datada de 25/05/2010 e sua última alteração contratual arquivada sob nº 391.036/18-0 em sessão de 21/09/2018, em função do falecimento do sócio **EDSON GERALDO SIMOSO**, acima qualificado, resolvem entre si, como de fato resolvido tem, na melhor forma de direito e de pleno e comum acordo, promover as seguintes alterações no seu contrato social:

NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE EM VIRTUDE DE FALECIMENTO DE SÓCIO

Com o falecimento do sócio **EDSON GERALDO SIMOSO**, acima qualificado, ocorrido na data de 07/07/2020, conforme Certidão de Óbito, fica estabelecido neste ato a nomeação da **Inventariante BRUNA POLETTINI SIMOSO**,administradora, brasileira, solteira, maior capaz, nascida em 21/08/1998, portadora da Cédula de Identidade nº 36.470.647-8 e do CPF/MF nº 446.814.048-88, residente e domiciliada à Rua José Bizigatto, nº 50 – Bairro Santa Cruz, no município de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, CEP: 13800-434, conforme comprova com Termo de Inventariança deferido por processo digital nº 1002128-56.2020.8.26.0363 datado de 30/07/2020.

Considerando o Termo de Inventariante, doravante será denominado de Espólio de Edson Geraldo Simoso.

ADMINISTRAÇÃO DA EMPRESA

Após alteração, a sociedade será sempre administrada e representada perante terceiros, passiva e ativamente, em juízo ou fora dele, por todos os sócios, ou por um sócio e um administrador, ou por um sócio e um representante, a quem são conferidos para agir sempre em conjunto de 02 (dois).

Parágrafo Único – A sociedade poderá ainda ser administrada por 01 (um) sócio acompanhado de 01 (um) procurador nomeado na forma da cláusula 8ª (oitava).

Decide ainda os sócios consolidar todas as cláusulas do Contrato Social original registrado na JUCESP sob o nº 35224360972 em sessão datada de 25/05/2010, que passaram a ter a numeração e redação seguintes:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I. DENOMINAÇÃO SOCIAL – SEDE – OBJETO E DURAÇÃO

Cláusula 1ª. Sob a denominação social de **PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, gira esta sociedade limitada, que se regerá pelo presente Contrato Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 2ª. A sociedade tem foro na Cidade de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 187 – Sala 01 – Centro, CEP: 13870-218, e mantém Filial sob nº NIRE 35904774413 e CNPJ/MF nº 12.065.128/0002-01, na cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, à Rua João de Souza Godoi, nº 442 – Parque Cidade Nova, CEP: 13845-433.

Cláusula 3ª. A Sociedade poderá abrir filiais, escritórios e agências de representação em qualquer localidade do País ou no exterior, por deliberação de quotistas representando a totalidade do capital social.

Cláusula 4ª. A Sociedade poderá investir também na criação de outras sociedades, como sócia ou acionista, podendo ainda, nesta mesma condição, participar de outras sociedades ou empreendimentos no País e/ou no exterior, inclusive em sociedades com objetivo diferente daquele que exerce.

Cláusula 5ª. O objeto da sociedade consiste na administração, a compra, a venda e a locação de bens e direitos próprios, e de terceiros, atuando no planejamento financeiro, e na gestão de empreendimentos próprios e de terceiros, podendo celebrar o desenvolvimento e a promoção de

empreendimentos imobiliários tais como loteamentos residenciais, comerciais e voltados à indústria, bem como participar em empreendimentos e negócios de qualquer natureza, como acionista, quotista, ou, ainda outro tipo de participação, inclusive em sociedades de conta de participação, prestando quaisquer serviços que se fizerem necessários para perfeita realização dos referidos objetivos. Os seus códigos nacionais de atividades econômicas serão os seguintes:

1º - 68.10-2-03 – Loteamento e venda de imóveis próprios
2º - Compra e venda de imóveis próprios
3º - Compra e venda de imóveis de terceiros
4º - Gestão da propriedade imobiliária por conta de terceiros
5º - Holding de instituição não financeira
6º - Outras sociedades em participação, exceto holdings

Cláusula 6ª. O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

II. CAPITAL SOCIAL

Cláusula 7ª. O capital social da sociedade é de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), dividido em 2.000.000 (dois milhões) de quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, estando assim distribuídas entre os sócios quotistas:

(a) **ESPÓLIO DE EDSON GERALDO SIMOSO** detém 1.000.000 (um milhão) de quotas representativas do capital social, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
(b) **EDSON TODERO** detém 1.000.000 (um milhão) de quotas representativas do capital social, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 1º. A responsabilidade de cada um é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme artigo 1.052 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Parágrafo 2º. Cada quota do Capital Social dá direito a um voto nas deliberações dos sócios quotistas.

Parágrafo 3º. Ajustam os sócios, ainda, que se aplica ao presente contrato o disposto no art. 1.085 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), entendida como justa causa o comportamento, ação, ou omissão, seja de que natureza for, contrário aos interesses sociais.

III. ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A sociedade será sempre administrada e representada perante terceiros, passiva e ativamente, em juízo ou fora dele, por todos os sócios, ou por um sócio e um administrador, ou por um sócio e um representante, a quem são conferidos para agir sempre em conjunto de 02 (dois).

Parágrafo Único – A sociedade poderá ainda ser administrada por 01 (um) sócio acompanhado de 01 (um) procurador nomeado na forma da cláusula 8ª (oitava).

Cláusula 9ª. Além dos que forem necessários à realização do objetivo social, os administradores ficam investidos dos poderes de adquirir, permutar, onerar e alienar bens imóveis e móveis, assumir, desistir, transigir, aceitar obrigações e compromissos, além de confessar dívidas, oferecendo em garantia de seu resgate, cauções reais, celebrando os respectivos contratos por instrumentos particulares ou públicos.

Cláusula 10ª. Os sócios representando a maioria do Capital Social poderão constituir procuradores para a prática de quaisquer atos societários. Os mandatos com a cláusula "ad judicia" poderão ser outorgados por prazo indeterminado.

Parágrafo Único. A sociedade será administrada sem a instituição de Conselho de Administração, bem como de Conselho Fiscal.

IV. CESSÃO DE QUOTAS

Cláusula 11ª. As quotas do capital social não poderão ser alienadas, nem cedidas a terceiros estranhos à sociedade, sem que haja dado o direito de preferência ao sócio que nela permanecer, sendo-lhe assegurada tal preferência em igualdade de condições.

Cláusula 12ª. Nas hipóteses de retirada, exclusão, impedimento, falecimento ou qualquer outro motivo que afaste definitivamente qualquer dos sócios a Sociedade não se dissolverá, prosseguindo nela os sócios remanescentes. Os respectivos haveres serão apurados com base no valor patrimonial das quotas a ser apurado em balanço especial a ser levantada nos 30 (trinta) dias subsequentes a data do evento e serão pagos em 30 (trinta) dias subsequentes ao levantamento do balanço da própria empresa, podendo ser parte em Ativos Circulantes ou Imobilizados e, se houver, parte em moeda corrente, esta última em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas atualizadas monetariamente e com juros de 0,50% (meio por cento) ao mês, de sorte a sempre preservar a continuidade das atividades sociais e sobrevivência da empresa.

V. REMUNERAÇÃO "PRÓ-LABORE"

Cláusula 13ª. Os sócios poderão fixar, de comum acordo, os valores das retiradas mensais a título de "pró-labore", que poderão ultrapassar os limites fiscais e serão levadas à conta de "Despesas Gerais".

VI. BALANÇO, LUCROS E PERDAS

Cláusula 14ª. Os lucros ou prejuízos serão apurados em balanços realizados a 31 de dezembro de cada ano civil, que corresponderá ao exercício social.

Parágrafo único. A Sociedade poderá levantar balanços intermediários, para todos os fins e efeitos legais, até mesmo para distribuição de lucros, a qual será procedida com base no número de quotas do capital social.

Cláusula 15ª. Os lucros que forem apurados e os prejuízos verificados serão partilhados entre os sócios, na proporção de suas quotas do capital social, de acordo com a deliberação dos sócios que representam a maioria do Capital Social.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do previsto no caput, quando determinada a distribuição de lucros por deliberação majoritária, poderão ainda os sócios detentores da maioria do capital social deliberar que a distribuição seja feita independentemente do percentual da participação

de cada sócio no Capital Social, de acordo com a faculdade prevista no artigo 1.007 do Código Civil.

VII. FALECIMENTO OU IMPEDIMENTO DE SÓCIO

Cláusula 16ª. No caso de morte de um dos sócios, a sociedade não será dissolvida, continuando com o sócio sobrevivente e os herdeiros do "de cujus".

Parágrafo Único. Na hipótese de não haver acordo entre o sócio remanescente e os herdeiros do falecimento para a continuidade da sociedade, os haveres do sócio falecido serão apurados e pagos de acordo com o previsto na Cláusula 12ª.

VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 17ª. É expressamente vedada à sociedade conceder fiança, avais ou cauções a terceiros, em negócios desvinculados do objeto social.

Cláusula 18ª. É vedada a qualquer dos sócios caucionarem, ou de qualquer forma, penhorar sua quota do capital, no todo ou em parte.

Cláusula 19ª. Os sócios elegem o foro de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida resultante do contrato Social da SOCIEDADE, sendo que os casos omissos legislação aplicável, em especial, o Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Cláusula 20ª. As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato serão supridas ou resolvidas pelo consenso dos sócios com observância da Lei nº 10.406/2002.

Cláusula 21ª. DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO:
Os sócios declaram que não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro

nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade. (§ 1º do artigo 1.011 da Lei 10.406/2002)

E, por estarem justos e contratados, os sócios assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São João da Boa Vista/SP, 03 de agosto de 2020.

"PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA"

ESPÓLIO DE EDSON GERALDO SIMOSO
BRUNA POLETTINI SIMOSO
RG nº 36.470.647-8 SSP/SP
CPF nº 446.814.048-88
Inventariante

EDSON TODERO
RG nº 18.900.143-4 SSP/SP
CPF nº 079.476.698-64
Sócio Administrador

Advogada:

Dra Giselene Soares Ferreira
OAB/SP nº 433.593

TESTEMUNHAS:

Paulo Roberto Ferreira
RG nº 18.457.231-9 SSP/SP
CPF/MF nº 112.140.698-00

Felipe Augusto Soares Ferreira
RG nº 44.540.833-9 SSP/SP
CPF/MF nº 229.781.718-55


JUCESP
07 AGO. 2020
ACIMS - AGUAÍ/SP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
220.061/20-8
JUCESP

DOC. 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 0727-8

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

POLEGAR DIREITO



PROIBIDO PLASTIFICAR

ASSINATURA DO TITULAR

B602-054918

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 18.900.143-4 DATA DE EXPEDIÇÃO 19/AGO/2011

NOME EDSON TODERO

FILIAÇÃO EDESIO TODERO

E NORACI MOLES TODERO

NATURALIDADE S.JOÃO DA BOA VISTA - SP DATA DE NASCIMENTO 27/JUL/1966

DOC ORIGEM SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
CC:LV.B101/FLS.164 /N.007817

CPF 079476698/64

191 Delegado Divisionário
Roberto ASSINATURA DO DIRETOR Diretoria IIRGD.SSP.SP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

DOC. 03

INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

I - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LOTEAMENTO JARDIM NOVA UNIÃO SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.635.408/0001-72, com sede na Rua Prudenciana de Azevedo, nº 125, sala 05, Centro, na cidade de São João da Boa Vista/SP, CEP: 13870-218, neste ato representada por EDSON TÓDERO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.900.143 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 079.476.698-64, residente e domiciliado à Rua José Michelazzo, 238, Boa Vista, em São João da Boa Vista/SP, CEP 13874-110 e **LUIZ FRANCISCO AMARAL JUNQUEIRA DA COSTA,** brasileiro, comerciante, casado, portador da cédula de identidade (RG) nº 9.378.876 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 068.479.848-48, residente e domiciliados na Fazenda Retiro do Alto, estrada São João – Santo Antônio do Jardim, km.1, Bairro Desterro.

OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA: ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.943.710/0001-71, com estabelecimento e sede na Avenida Getúlio Vargas, 18-46, Sala 1208, nesta cidade de Bauru, Estado de São Paulo, representada pelos Diretores Executivos ELAINE APARECIDA FRANCHI SIMÕES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.818.732 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF nº 067.933.948-51 e LOURENÇO RANIERI FILHO, brasileiro, casado, engenheiro civil conforme CREA nº 0601099750, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.490.053 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF nº 050.486.088-79, ambos com domicílio profissional à Avenida Getúlio Vargas, nº 18-46, Jardim Europa, Bauru/SP.

II - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CLÁUSULA PRIMEIRA. A **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora de modo livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígio, hipotecas legais ou convencionais do imóvel abaixo descrito:

Gleba B, do imóvel denominado "Sítio Picadão", no município de São João da Boa Vista/SP, com área de 459.025,67m².

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na referida Gleba já está aprovado perante os órgãos públicos competentes, tendo sido aprovado via Decreto Municipal nº 6.254 de 23 de setembro de 2019 e certificado do GRAPROHAB sido emitido em 28/04/2015 sob nº 210/2015, revalidado através do Ofício 1176/2019 de 01 de agosto de 2019 (protocolo nº 13.362), em fase de registro em Cartório um Loteamento Residencial composto por 1.192 (mil cento e noventa e dois) lotes, dos quais ficam desde já consignados que apenas 446 (quatrocentos e quarenta e seis) lotes residenciais são objeto deste instrumento, a saber:

QUADRA	LOTES	TOTAL DE LOTES POR QUADRA
1	1 ao 38	38
2	1 ao 14	14
3	1 ao 42	42
4	1 ao 36	36
6	1 ao 16 25 ao 43	35
7	1 ao 24	24
8	1 ao 36	36
9	1 ao 40	40
10	1 ao 44	44
11	1 ao 48	48
12	1 ao 47	47
13	1 ao 42	42
TOTAL DE LOTES		**446**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica consignado, ainda, que, para consecução do objeto deste instrumento, a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** deverá entregar os lotes livres e desembaraçados juridicamente, inclusive com a baixa de eventuais ônus oriundos de garantia de execução de obras ofertada ao Município de São João da Boa Vista/SP.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nenhuma obra de infraestrutura foi realizada no loteamento, razão pela qual a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** se responsabiliza pela execução da infraestrutura do loteamento integral, ou seja, dos 1.192 (mil cento e noventa e dois) lotes, incluídos os ora 446 (quatrocentos e quarenta e seis) compromissados, ficando sob responsabilidade da **OUTORGANTE E PROMITENTE VENCEDORA** a obtenção do Termo de Vistoria de Obras (ou simplesmente baixa da obra) completo perante os órgãos públicos municipais.

CLÁUSULA SEGUNDA. O imóvel acima descrito e caracterizado se encontra melhor descrito e caracterizado na Matricula nº 67.733 do Cartório de Registro de São João da Boa Vista/SP.

CLÁUSULA TERCEIRA. As partes declaram ainda conhecer e concordar que o presente instrumento no tocante ao imóvel negociado e descrito na cláusula primeira retro é celebrado em caráter *ad mensuram*, em razão da fixação das metragens dos lotes resultantes do loteamento retro mencionado objeto desta opção, devidamente aprovados pelos órgãos competentes e apenas em fase de registro em cartório.

CLÁUSULA QUARTA. As partes declaram concordar que sobre os lotes/imóveis objetos desta opção resultantes do parcelamento retro mencionado em curso perante o cartório de imóveis competentes a **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** pretende construir residências unifamiliares, com recursos alocados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, responsável pelo repasse e aprovação da verba governamental para referida construção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O empreendimento pretendido a que se refere à cláusula retro será desenvolvido pela **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** em parceria com a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, gestora operacional do programa, responsável pelo repasse e aprovação da verba governamental, para construção unicamente e exclusivamente de unidades residenciais unifamiliares.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O projeto do Empreendimento de que trata o parágrafo retro a ser desenvolvido tecnicamente pela **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** será implementado na área útil dos 446 (quatrocentos e quarenta e seis) lotes objeto desta opção.

CLÁUSULA QUINTA. Observado o disposto no parágrafo retro, a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** se compromete, neste ato, a assinar toda e qualquer documentação que se faça necessária para realização dos procedimentos referidos nos parágrafos acima bem como a apresentar toda documentação pessoal e dos lotes que lhe forem solicitadas para o mesmo efeito.

CLÁUSULA SEXTA. A eventual concretização da **COMPRA E VENDA** dos lotes objeto do presente instrumento a ser efetivada nos moldes jurídicos necessários a efetivação e viabilização do empreendimento frente à gestora operacional **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF** está condicionada:

a) Registro do loteamento retro mencionado nos termos da Lei 6766/79 perante o Registro de Imóveis competente;
b) A obtenção por parte da **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** de aprovação de financiamento do projeto junto ao agente gestor, **CAIXA**

ECONÔMICA FEDERAL – CEF, condição esta fundamental para o desenvolvimento do Empreendimento;

c) Regularidade da documentação dos **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** e do imóvel de que trata o parágrafo primeiro da cláusula décima abaixo, a critério da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF.**

d) Viabilidade da comercialização e assinatura junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** de pelo menos o primeiro módulo composto de, aproximadamente, 223 (duzentos e vinte e três) unidades.

CLÁUSULA SÉTIMA. Estando o presente negócio sob efeito da condição tratada na cláusula retro, no caso de indeferimento do registro do loteamento ou do pedido de financiamento realizado pela **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** frente ao agente gestor – **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**; o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS** restará revogado sem qualquer ônus ou sanção a nenhuma das partes, desobrigando-as ao cumprimento das condições contidas no presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA. Da mesma forma restará revogado o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS**, sem qualquer ônus ou sanção a nenhuma das partes, desobrigando-as ao cumprimento das condições contidas no presente instrumento; a existência de qualquer impedimento que venha a inviabilizar o Empreendimento/construção das casas nos lotes, a exemplo legislação municipal de planejamento, Legislação Ambiental, ou qualquer outro requisito necessário a implantação do empreendimento; ou até mesmo inviabilidade da implantação do empreendimento no caso de irregularidade na documentação dos **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** de modo a não preencherem requisitos e/ou exigências necessárias.

CLÁUSULA NONA. O projeto do empreendimento será **desenvolvido tecnicamente** pela **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em parceria com a Caixa Econômica Federal - **CEF**, dentro de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do registro do loteamento retro mencionado no cartório competente e que dará origem aos lotes objetos dessa opção.

III - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA PROPRIAMENTE DITA

CLÁUSULA DÉCIMA. Observado todo o disposto anteriormente, a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA**, pelo presente instrumento, se compromete a vender os lotes advindos do loteamento do imóvel descrito na cláusula primeira retro e a **OUTORGADA PROMISSÁRIA COMPRADORA** se

compromete a adquiri-los por si ou por quem esta indicar em conformidade e com as condições e cláusulas estipuladas no presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA ciente da finalidade para a qual o imóvel objeto deste instrumento está sendo dado em opção e compromissado, declara sob responsabilidade civil e penal:

a) Que o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira e os lotes que dele advirão objetos deste contrato estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas e ônus reais inclusive hipotecas, mesmo legais, de impostos e taxas em atraso, bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias, respondendo por quaisquer encargos que recair sobre o mesmo, inclusive encargos trabalhistas, até a presente data, mesmo que cobrados posteriormente;

b) Que responderão pela evicção legal, nos termos do Artigo 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro;

c) Que entregarão os lotes objetos deste instrumento livres e desembaraçados de pessoas e coisas;

d) Que não há sobre o imóvel que dará origem aos lotes objetos deste instrumento qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária.

e) Que desconhece haver processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, as áreas e que as áreas não se encontram em local que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

f) Que não tem nenhum conhecimento referente a ações de retificação de área ou usucapião incidente sobre as áreas em questão;

g) Que entregará, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar do registro do loteamento, os documentos abaixo relacionados, salvo se estiverem isentos da apresentação das referidas certidões na forma da legislação vigente:

A) <u>Dos Imóveis</u>:

a) Título Aquisitivo dado imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis comprovado pela Certidão de Matrícula, sem ônus ou pendências;
b) Certidão Vintenária dos imóveis extraída no Cartório de Registro de imóveis, caso a matrícula atual não apresente registros abrangendo vinte anos;
c) Certidão de Valor Venal dos imóveis;
d) Certidão Negativa de Tributos Municipais.

B) Da Outorgante e Promitente Vendedora:

I) Pessoa Jurídica:

a) Cópia do Contrato Social Consolidado;
b) Cópias dos comprovantes de inscrição e licença: CNPJ/MF (Matriz e Filiais), SEFAZ (Inscrição Estadual); Prefeitura Municipal (Inscrição ISSQN e Alvará);
c) Certidão Conjunta Negativa Relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
d) Certidão Negativas de Débitos Relativas aos Tributos Estaduais;
e) Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis forenses e dos Executivos Fiscais Estaduais e Municipais pelo período de 10 anos, extraída na comarca da sede da Empresa, na comarca onde se localizam os imóveis;
f) Certidão Negativa de Ações Criminais, expedida pela Justiça Estadual, extraída na comarca da sede da Empresa e na comarca onde se localizam os imóveis;
g) Certidão Negativa Civil e Criminal da Justiça Federal extraída na jurisdição da sede da Empresa, e na região onde se localizam os imóveis;
h) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho extraída na região da sede da Empresa, e na região onde se localizam os imóveis;
i) Certidão Negativa de Protestos extraída no local da sede da empresa e na comarca onde se localizam os imóveis.

II) Pessoas Físicas (administradores e cotistas):

a) Cópia dos documentos RG e CPF;
b) Comprovante de residência;
c) Cópia da Certidão de Casamento;
d) Certidão Conjunta Negativa Relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
e) Certidão Negativas de Débitos Relativas aos Tributos Estaduais;
f) Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis forenses e dos Executivos Fiscais Estaduais e Municipais pelo período de 10 anos, extraída na comarca de residência e domicílio do proprietário e na comarca onde se localizam os imóveis;
g) Certidão Negativa de Ações Criminais, expedida pela Justiça Estadual, extraída na comarca de residência e domicílio dos proprietários e/ou anuentes e na comarca onde se localiza o imóvel;

h) Certidão Negativa Civil e Criminal da Justiça Federal extraída na região de residência e domicílio do proprietário e na região onde se localizam os imóveis;
i) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho extraída na região de residência e domicílio do proprietário e na região onde se localizam os imóveis;
j) Certidão Negativa de Protestos extraída no local de residência e domicílio do proprietário e no local do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso as certidões de distribuição de processos judiciais da OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA não sejam negativas, esta deverá apresentar certidão de objeto e pé dos processos e comprovar que a tramitação destes não tem o condão de acarretar prejuízos aos futuros adquirentes dos lotes.

PARÁGRAFO TERCEIRO. A OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA se compromete a manter a regularidade dos documentos e certidões até o momento da assinatura dos contratos com a Caixa Econômica Federal – CEF e/ou outorga definitiva com **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** ou quem esta indicar.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. O prazo de vigência deste **INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS** aqui pactuado com caráter de exclusividade e irrevogabilidade, é de 24 (vinte e quatro) meses, contados do registro do loteamento retro mencionado no cartório competente e que dará origem aos lotes objetos dessa opção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Em caso de demora na expedição e/ou finalização da documentação por motivos alheios a vontade das partes para efeito de viabilização do empreendimento a ser realizado nos lotes objeto deste instrumento, ou ainda por mera vontade das partes, o prazo de que trata a cláusula acima poderá ser prorrogado através de acordo expresso entre as partes, por meio de devido aditamento a este instrumento, sempre respeitado as condições e cláusulas deste instrumento.

PARÁGRAGO SEGUNDO. Fica consignado e concordes as partes que o prazo acima restará automaticamente **interrompido** se não for possível o cumprimento por uma Parte das obrigações que lhe cabem neste instrumento, por culpa exclusiva da outra Parte, comprovada mediante notificação formal da Parte inocente para a Parte infratora, para que esta cumpra a obrigação que lhe é afeta, voltando o referido prazo a correr do início quando do cumprimento da obrigação pela Parte infratora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Pelo preço total certo e ajustado de **R$ 20.750,00 (vinte mil, setecentos e cinquenta reais) por cada lote de terreno totalmente**

URBANIZADO, isto é contando com todas as obras de infraestrutura necessárias executadas pela OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA, que resultará para implantação do empreendimento (construção de casas residenciais) objeto deste instrumento, a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a vender à **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA,** ou a quem esta indicar, que por sua vez se compromete a comprar e receber os lotes objeto deste instrumento, advindos do loteamento do imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira retro, sendo que o referido valor será pago através de financiamento obtido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, e na forma contratada com esta instituição financeira, visando a consecução do objetivo de construção de empreendimento, permanecendo o valor ora tratado fixo e irreajustável.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor estipulado na cláusula décima segunda permanecerá fixo e irreajustável. No valor do lote se encontra imputado todos os gastos e despesas necessárias que a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** teve e/ou ainda vier a ter até o registro do loteamento e execução das obras de infraestrutura. O lançamento, a comercialização, as propagandas, as comissões de venda, o correspondente CAIXA AQUI, tudo que seja necessário para a efetiva venda, viabilização, aprovação e contratação adequada dos financiamentos das unidades habitacionais junto à **CAIXA ECONÔMICA,** inclusive o valor correspondente a "entrada" (quando necessária para o mutuário) no momento da aquisição da unidade habitacional, serão de única e exclusiva responsabilidade **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA,** além da responsabilidade na construção das referidas unidades habitacionais.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A viabilização e comercialização das unidades habitacionais serão feitas por 2 (dois) módulos compostos por, em torno de, 223 (duzentos e vinte e três) unidades cada e o próximo módulo somente se iniciará com a comercialização de, ao menos, 70% do módulo antecedente.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Para todos os efeitos legais é atribuído ao presente Contrato o valor global de **R$ 9.254.500, 00 (nove milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais).**

IV – DAS OUTRAS AVENÇAS E CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A outorga da presente Opção vinculada ao compromisso de compra e venda não implica à **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA,** agora e no futuro, em quaisquer obrigações, vinculações ou ônus com os órgãos públicos envolvidos no plano habitacional eventualmente afeto à venda das unidades habitacionais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Será de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** as despesas de certidões pessoais e do imóvel necessários a realização no negócio objeto deste instrumento. Fica, em contrapartida, de obrigação da **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** a responsabilidade pelos custos da aprovação das unidades habitacionais perante os órgãos públicos e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF.**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Será de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** obter os documentos e autorizações para aprovação do empreendimento frente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. A partir da data da assinatura do presente instrumento, observado as possibilidades de prorrogação previstas, a **OUTORGADA PROMISSÁRIA COMPRADORA** é, desde já, autorizada a adentrar na área objeto deste contrato para realizar os trabalhos necessários, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, tais como medições, sondagens do subsolo e outros trabalhos que não impliquem em alteração topográfica do terreno, nem em danos ao meio ambiente e à ecologia, devendo por este responder integralmente em caso de infração ou transgressão.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA. Decorrido o prazo do presente instrumento, observado as possibilidades de prorrogação previstas, sem que tenha sido concretizado o presente negócio, este contrato restará rescindido de pleno direito, devendo a **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** desocupar as áreas dos lotes objetos deste instrumento, caso ali se encontre, em 30 (trinta) dias, sob pena de caracterizar esbulho possessório e se sujeitar à desocupação compulsória e responder por perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. Todos os impostos, taxas, contribuições ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel que gerará os lotes ora transacionados cujos fatos geradores se deram anteriormente a data da assinatura do contrato com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** são de inteira responsabilidade da **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** responsabilizando-se expressamente os **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** por todos os seus pagamentos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. A **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara neste ato, já haver vistoriado o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira retro, objeto desta transação, estando de pleno acordo em recebê-lo nas condições físicas em que se encontra.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. A **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA,** caso necessário e por mera liberalidade e sem vínculo de qualquer espécie, se compromete a assinar como proprietários dos lotes objeto deste instrumento,

projetos, memoriais e outros documentos necessários às aprovações necessárias tanto em face da gestora operacional **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** quanto face aos Órgãos públicos competentes, Cartórios e outros, desde que dentro dos limites deste contrato, sob prévia análise.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. Fica vedado a **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** durante a vigência deste Instrumento, firmar qualquer compromisso que resulte em obrigações para os **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA,** sem a prévia e expressa autorização destes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Estando a **OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA** ciente da finalidade desta opção, ficam estes obrigados a não dar em opção, compromissar, vender, hipotecar ou agir de qualquer forma que venha onerar a área objeto deste contrato ou que implique na transferência de qualquer titularidade seja de posse, seja de propriedade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA. Fica acordada entre as partes a possibilidade do presente instrumento ser objeto de aditivo de Prorrogação de Prazo Contratual, caso os trâmites exijam que as partes aceitem fazê-lo, conforme disposto neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA. A exigência do cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato para todos os fins legais será feita através de correspondência com Protocolo de Recebimento a ser enviada à parte contrária nos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento, sendo concedido o prazo de 15 (quinze) dias a contar do seu recebimento para que seja dado cumprimento aos seus termos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. Observadas as condicionantes previstas neste instrumento, o presente é celebrado em caráter irrevogável e irretratável nos precisos termos da lei, não só em relação aos ora contratantes, mas também em relação aos seus eventuais herdeiros ou sucessores legais, desde que totalmente cumpridas todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. Concordam as partes que a obrigação pela construção da creche exigida pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista/SP como condição para aprovação do loteamento Jardim Nova União é de responsabilidade exclusiva da **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA,** cuja construção deverá ser realizada no padrão do FDE – Fundação para Desenvolvimento da Educação para, no mínimo, 150 crianças, arcando com todos os custos de implantação e realização de projeto, a ser aprovado pela Prefeitura, desde que viabilize a aprovação e venda do primeiro módulo dos lotes e casas pela Caixa Econômica Federal.

PARÁGRAFO ÚNICO. Caso houver terrenos excedentes, ou seja, que não foram objeto de venda à Caixa Econômica Federal e, por consequência, não tiver sido compromissada a construção das casas, a **OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA** permanecerá com o direito de compra dos lotes pelo preço aqui compromissado, até o limite de 446 (quatrocentos e quarenta e seis lotes), conforme previsto no parágrafo primeiro da cláusula primeira deste instrumento.

CLÁSULA VIGÉSIMA SÉTIMA. Fica eleito o foro da Comarca de São João da Boa Vista/SP, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes fizeram digitar este instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma para um só fim, apenas no anverso, as quais lidas; foram achadas conforme e vão devidamente assinadas, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que a tudo estiveram presentes, para que produza todos os efeitos legais.

São João da Boa Vista/SP, 17 de outubro de 2019.

1º TABELIÃO 1º TABELIÃO

OUTORGANTE E PROMITENTE VENDEDORA
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LOTEAMENTO JARDIM NOVA UNIÃO SPE LTDA.

CONFERE 3ºT CONFERE 3ºT

OUTORGADA E PROMISSÁRIA COMPRADORA
ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

TESTEMUNHAS:

Nome: Aparecido do Nascimento
RG: 14.809.142
CPF: 049.732.008-83

Nome: Indira Maira Fernandes Almeida
RG: 24.584.140-6
CPF 222.246.838-08