

folha 1 de

Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol – Altavis Aldeia.
Santana de Parnaíba – SP.
Dação em Pagamento.

INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol – “Altavis Aldeia”.

Quadra 20 - Lote 18

Pelo presente Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Dação em Pagamento, na forma dos artigos 26, §8º e art. 38, bem como demais disposições da Lei Federal Ordinária nº 9.514/97, as Partes adiante qualificadas e ao final assinadas, de um lado, como **OUTORGANTE(S) DEVEDOR(ES)**, doravante denominado(s) **DEVEDOR(ES)**:

MICHELL CAMPOS DE OLIVEIRA, brasileiro, nascido(a) em 13/05/1980, casado(a), profissional de TI, portador da cédula de identidade RG sob nº 50.612.405-8, SSP/SP e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 035.299.614-50 e sua esposa **ROBERTA MASSARIOLLI MIRANDEZ CAMPOS**, brasileira, nascido(a) em 01/03/1982, casado(a), fonoaudiólogo(a), portadora do RG sob nº 29.267.385-1, SSP/SP e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 296.753.028-01, casados em 18/04/2018, sob o regimento de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda América, nº 101, Torre Orbis BL 03 APT 52, Bairro Tamboré, Cidade Santana de Parnaíba, no Estado de São Paulo, CEP: 06543-315, telefone(s): 98585-4655 (celular), e-mail(s): michellcampus@gmail.com (pessoal).

e, de outro lado, como **OUTORGADA(S) CREDORA(S)**, doravante denominadas **CREDORA(S)**:

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, na Rua Suzana Dias, nº 391, Centro, CEP 06501-060, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.405.960/0001-43 e com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35221017916, credora fiduciária no percentual de 32,42% (Trinta e dois vírgula quarenta e dois centésimos por cento), por seus representantes abaixo assinados.

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 10º andar, Sala 102, Vila Nova Conceição, CEP: 04544-051, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53 e com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35300192940, credora fiduciária no percentual

de 67,58% (Sessenta e sete vírgula cinquenta e oito centésimos por cento), por seus representantes abaixo assinados.

Considerando que:

- a) As Partes assinaram em **25/02/2015** o *Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças* (“Contrato”), no qual o(s) **DEVEDOR(ES)** adquiriu(ram) da(s) **CREDORA(S)** o imóvel constituído em Quadra **20**, Lote **18**, integrante do “**Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol**”, comercialmente identificado como “**Altavis Aldeia**”, situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, objeto de Registro nº “R.05” da Matrícula nº 166.063, e lote com matrícula individualizada nº 172.284, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – SP (“**Imóvel**”), sendo que o referido Imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba – SP, sob nº 24354.21.23024700000.

O lote acima mencionado possui as seguintes características e confrontações: Imóvel objeto da matrícula nº **172.284** do **Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP**.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na **Rua “I”**, constituído pelo **lote nº 18**, da **quadra nº 20** (residencial), do loteamento denominado “**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**”, localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,56m em curva com raio de 784,00m, de frente para Rua “I”; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m confrontando com o lote nº 19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,00m, em curva com raio de 754,00m, em dois segmentos: 2,90m confrontando com parte do lote nº 11, mais 11,10m confrontando com parte do lote nº 12, encerrando a área total de 428,36m².

- b) em virtude do pagamento do preço de aquisição do Imóvel ter sido ajustado entre as Partes de forma parcelada, o(s) **DEVEDOR(ES)**, com o escopo de

garantia, contratou(ram) a transferência em favor da(s) **CREDORA(S)**, a propriedade resolúvel do Imóvel, por meio da alienação fiduciária, conforme preconiza a Lei nº 9.514/97 e nos termos do Contrato mencionado no item (a) supra.

- c) O(s) **DEVEDOR(ES)** encontram-se inadimplente(s) contratualmente perante a(s) **CREDORA(S)** em razão do não pagamento de parcelas referente à dívida de financiamento do Imóvel, tendo o(s) **DEVEDOR(ES)** manifestado interesse em transferir os direitos aquisitivos à(s) **CREDORA(S)** para a quitação da dívida, por meio de dação em pagamento, com o que concorda(m) a(s) **CREDORA(S)**.

Com base nos Considerandos acima, as Partes têm entre si justo e contratado o presente *Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Dação em Pagamento*, na forma das cláusulas e condições seguintes (“**Dação**”).

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) para todos os fins e efeitos de Direito o desinteresse em dar continuidade às obrigações decorrentes do *Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda, com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*, motivo pelo qual manifestou(ram) vontade irrevogável e irretroatável em dar em pagamento da dívida, todos os direitos eventuais sobre o Imóvel mencionado nos Considerandos, em favor da(s) **CREDORA(S)**, a(s) qual(is) concordam desde já com a presente dação em pagamento, nos termos do §8º, do art. 26 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA SEGUNDA - Assim pelo presente instrumento, o(s) **DEVEDOR(ES)** dá(ão) à(s) **CREDORA(S)**, os direitos eventuais sobre o Imóvel, em pagamento da dívida atualizada e encargos existentes até a presente data, conforme abaixo descrito, consolidando-se assim em definitivo a propriedade do Imóvel em favor da(s) **CREDORA(S)** para que esta(s) possa(m) livremente usar e dispor do Imóvel, como bem lhes aprouver, transmitindo-lhes desde já, toda posse, direito e ação que vinha(m) exercendo sobre o mesmo, obrigando-se o(s) **DEVEDOR(ES)**, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer(em) a presente dação em pagamento sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

Parágrafo Primeiro – O valor atualizado da dação para aquisição do imóvel e dos encargos existentes até a presente data, pelos **DEVEDOR(ES)** nos termos do Contrato, totaliza o importe de: **R\$ 513.222,52 (Quinhentos e treze mil, duzentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos)**.

Parágrafo Segundo - Sendo assim, com a liquidação da dívida mediante a dação do Imóvel em pagamento, as Partes reconhecem que nenhum valor,

reembolso, indenização ou retenção de quaisquer naturezas e a qualquer tempo são devidas de Parte a Parte.

Parágrafo Terceiro – Em razão da Dação, algumas obrigações inicialmente de competência do(s) **DEVEDOR(ES)** correrão com o adimplemento às expensas da(s) **CREDORA(S)**, as quais totalizam o importe de: **R\$ 32.115,80 (Trinta e dois mil, cento e quinze reais e oitenta centavos)**, conforme a seguir descritas:

Taxa Administrativa em Atraso.....	R\$ 520,24;
Seguro Prestamista em Atraso.....	R\$ 2.599,31;
ITBI de Venda.....	R\$ 6.045,81;
Emolumentos Registros (Venda e Alienação Fiduciária).....	R\$ 3.977,40;
ITBI da Dação em Pagamento.....	R\$ 6.045,81;
Emolumentos Registro (Dação em Pagamento).....	R\$ 3.977,40;
IPTU (Período: Ago/2019 a Mar/2022).....	R\$ 8.949,83.

Parágrafo Quarto – Em sendo assim, após ajustes entre as Partes, deduzidos os descontos de taxa de administração, seguro prestamista, efetuada a retenção (multa) pactuada, e, por último, demais débitos relacionados no *parágrafo terceiro*, constatou-se que não há qualquer saldo ou qualquer quantia a ser restituído em favor do(s) **DEVEDOR(ES)**, **condição com a qual os DEVEDOR(ES) concordam e declaram inequívoca ciência, aceite e concordância.**

CLÁUSULA TERCEIRA – A(s) **CREDORA(S)**, neste ato e nos percentuais que representa(m), recebem do(s) **DEVEDOR(ES)** os direitos eventuais sobre o Imóvel pelo valor mencionado no *Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda*, supra, de modo que conferem ao(s) **DEVEDOR(ES)** a mais ampla, geral, rasa, irretroatável e irrevogável quitação relativa à dívida declarada no *Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda*.

CLÁUSULA QUARTA – A(s) **CREDORA(S)** declara(m) receber neste ato do(s) **DEVEDOR(ES)** a posse do Imóvel aqui objetivado, tendo estas procedido a minuciosa vistoria, bem como das áreas comuns do Loteamento, não assistindo, portanto, a(s) **CREDORA(S)** direito a reclamações quanto ao estado do Imóvel.

Parágrafo Único – O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) que sobre o Imóvel não foi realizado nenhuma benfeitoria ou acessão, motivo pelo qual, não existe nenhum valor a ser indenizado por parte da(s) **CREDORA(S)** ou **direito de retenção** ao(s) **DEVEDOR(ES)**, **aos quais desde já renuncia para todos os fins e efeito de Direito.**

CLÁUSULA QUINTA – Em virtude do presente *Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Dação em Pagamento*, as Partes dispensam os procedimentos previstos no artigo nº 27 da Lei 9.514/97.

Parágrafo Primeiro - O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m), sob as penas da lei, que:

- a) não são empregadores e produtores rurais, não estando assim incursos nas restrições previdenciárias em vigor.
- b) não existe em trâmite qualquer feito ajuizado que verse sobre o Imóvel negociado, seja ele administrativo ou judicial, especialmente fundado em ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como qualquer ação em curso que venha a caracterizar fraude à execução.
- c) o Imóvel não foi objeto de nova garantia, tampouco compromissado à venda e/ou cessão a terceiros, não havendo, portanto, qualquer negociação em curso, senão a presente; e,
- d) não se encontram em estado de insolvência civil ou reduzidos a esta, de modo que fosse possível caracterizar fraude contra credores nos termos do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo – A(s) **CREDORA(S)** declaram, sob as penas da lei, que:

- a) têm pleno conhecimento da Lei 7.433/85, do Decreto 93.240/86 e artigo 642-A Decreto- Lei nº 5.452/43, e dispensam a apresentação das certidões exigidas.

CLÁUSULA SEXTA – Em virtude da presente Dação, as Partes reciprocamente dão plena, rasa, total e irrevogável quitação, para nada mais vir a reclamar uma da outra, a qualquer título, forma ou tempo.

CLÁUSULA SÉTIMA - Ficam as Partes desde já autorizadas a procederem as averbações no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente de qualquer outra formalidade, motivo pelo qual autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros, averbações, e demais atos que se fizerem necessários para o cancelamento da propriedade fiduciária existente, cancelamento da(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário (“CCI”, “CCIs”), se emitidas, bem como a quitação outorgada aos **DEVEDOR(ES)**, a fim de que o presente instrumento produza seus efeitos, de fato e de direito.

Parágrafo Único – Tendo em vista a Dação operada e conseqüente quitação outorga pela(s) **CREDORA(S)** em favor do(s) **DEVEDOR(ES)**, as Partes autorizam ao Oficial de Registro de Imóveis sejam adotadas todas as providências descritas no *caput* desta cláusula a proceder com todos os atos necessários para extinção do regime fiduciário constituído, especialmente com cancelamento da alienação

Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol – Altavis Aldeia.
Santana de Parnaíba – SP.
Dação em Pagamento.

fiduciária constituída e CCI(s) averbada(s), se emitida(s), mencionadas na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – As Partes elegem como competente para dirimir eventuais dúvidas advindas do presente instrumento o foro da comarca de localização do Imóvel.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as Partes o presente *Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Dação em Pagamento* em 04 (quatro) vias de um só teor e forma, juntamente na presença de 02 (duas) testemunhas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 19:34, sob o número WSPBP23700300280. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001481-65.2020.8.26.0529 e código Cm3cP3U.



Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol – Altavis Aldeia.
Santana de Parnaíba – SP.
Dação em Pagamento.

Santana de Parnaíba - SP, 29 de março de 2022.

OUTORGANTE(S) DEVEDOR(ES):

Michell Campos de Oliveira
MICHELL CAMPOS DE OLIVEIRA

Roberta massarioli mirandez Campos
ROBERTA MASSARIOLLI MIRANDEZ CAMPOS

OUTORGADA(S) CREDORA(S):

NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

Fabiana Ramos Fernandes
RG: 27.019.359-5 CSP-SP
CPF: 118.394.215-07

Testemunhas:

Nome: *Diego Meireles Borrás Romero*
CPF: RG: 39.147.271-9
RG: CPF: 453.512.138-93

Nome: *Marco Aurelio Ximenes Santos*
CPF: RG: 32.457.948-9
CPF: 288.089.738-67

Esta é a última página do *Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Dação em Pagamento* referente ao imóvel da Quadra 20, Lote 18, do Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol, situado no Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

112084
VALOR ECONOMICO 1
C10107AB0950157
1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião
RECONHECO por semelhança 1 firma(s) de:
(1) MICHELL CAMPOS DE OLIVEIRA *****
BARUERI, 31/03/2022. Em test. da Verdade.
Escrivente Autorizado
Emolumentos: R\$ 11,37 - COM VALOR - Impressão: 74,3096
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AB-950157*****
Cod. Segurança: 491447506292759

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião
RECONHECO por semelhança 1 firma(s) de:
(1) ROBERTA MASSARIOLLI MIRANDEZ CAMPOS *****
BARUERI, 31/03/2022. Em test. da Verdade.
Escrivente Autorizado
Emolumentos: R\$ 11,37 - COM VALOR - Impressão: 74,3096
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AB-950157*****
Cod. Segurança: 68000106097513

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA RIVIELLO e Jéssica de Jesus, protocolado em 24/04/2023 às 19:34, sob o número WSP-FB23700300280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001481-65.2020.8.26.0529 e código Cm3cP3U.

13º TABELÃO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL - SP
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Reulista
 11 | 5042-6500
 www.13tabelao.com.br

Reconhecimento Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
ROBERTO NEKRASUS XAVIER (678369), FABIANA RAMOS FERNANDES (638782),
DIEGO MEIRELES BORRAS ROMERO (608959), DANIEL PRUDENCIO DE
MENDONCA (664320), MARCO AURELIO XIMENES SANTOS (714846).

SÃO PAULO, 07 de Novembro de 2022. Em Test. _____ da verdade.
 HELIO FERNANDES DA SILVA - ESCRIVENTE Nº 0000/071122
 Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$57,00
 C11098AB484159 C21098AB195368 C21098AB195369



Marco Aurelio Ximenes Santos
 RG: 23.122.640-9
 CPF: 98.888.111-11