



DE ANGELIS GOMES  
ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ-SP.**

**PROCESSO Nº 1007400-55.2019.8.26.0625**

**CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.665.396/0001-27, com sede na Av. Nove de Julho nº 95, Sala 94, CEP: 12243-000, Vila Adyana, São José dos Campos/SP, representada pelo **SR. CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG. Nº 7.841.688 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o Nº 400.729.838-68 e **SR. LUIZ ANTONIO SABONGE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG Nº 3.173.255-0 e inscrito no CPF/MF sob Nº 336.065.368-87, por seu procurador infra-assinado (procuração anexa), vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **CONTESTAÇÃO**, conforme abaixo segue:

<b>DA BREVE SÍNTESE DOS FATOS</b>
-----------------------------------

Trata-se de uma Ação de Execução de título extrajudicial de cotas condominiais da unidade 153 do Condomínio Gren Tower, imóvel situado Rua Avenida Tiradentes, 477, Apartamento 153, Matrícula nº 79.420, Bairro:



**DE ANGELIS GOMES**  
ADVOCACIA

Jardim das Nações, CEP: 12030-180 – Taubaté – SP, movida por Condomínio Edifício Green Tower em face de Espólio de Nelson Rodrigues, no valor de R\$ 170.160,60.

A contestante foi chamada a participar do feito, eis que o imóvel consta registrado em seu nome, conforme certidão de fls. 759.

Diante do exposto, cumpre informar que conforme contrato de compra e venda que segue anexo, a Requerida Castor já alienou o imóvel apartamento 153 do condomínio residencial Green Tower para pessoa de Oscar Geraldo Ribeiro Pinto e sua esposa Yara Seabra Almeida Ribeiro Pinto, na data de 03 de novembro de 1986.

Cumpre mencionar que o imóvel descrito na matrícula nº 79.420 continua registrado em nome da Requerida Castor por desídia dos verdadeiros proprietários, acima mencionados, haja vista que até o presente momento não realizaram a lavratura e registro da escritura do imóvel para seus nomes.

Ademais, informa ainda que a Requerida desconhece e não deu sua anuência nas vendas dos adquirentes informados pelo Exequente.

<b>DO MÉRITO</b>
------------------

Conforme demonstrado, a Requerida Castor sequer é possuidora do imóvel objeto do pedido de penhora de fls.956-958, ou seja, não possui mais nenhum dos atributos da propriedade, na medida em que não pode gozar, fruir ou dispor do referido imóvel.



DE ANGELIS GOMES  
ADVOCACIA

A Requerida reitera que não tem qualquer relação de posse sobre o bem desde sua alienação em 1986, sendo que somente ainda figura na matrícula como formal proprietária porquanto os compradores não providenciaram a devida lavratura e registro de escritura de transmissão como deveriam.

Por outro lado, no que concerne ao mérito da presente Ação de execução e penhora do imóvel mencionado, entende a Requerida que compete ao Exequente a comprovação de suas alegações.

Cabe lembrar que este ônus probatório é do Exequente, nos termos do artigo 373, I do Código de Processo Civil.

Ademais, a Requerida Castor vem por meio desta cumprir com sua obrigação legal de informar nesta lide os compromissários compradores do imóvel, para quem entregou a posse do bem quando da formalização do contrato (ou seja, em tese quem seria possuidora), razão pela qual segue anexa toda a documentação do referido imóvel objeto do pedido de penhora de fls. 956-958.

Outrossim, é do Exequente o ônus de comprovar a possibilidade da penhora do imóvel e não existência de óbice para o pedido.

**DO PEDIDO**

Diante do exposto, o exequente deverá comprovar a possibilidade da penhora do imóvel de matrícula nº 79.420 e não existência de óbice para o pedido.

No mais, a **Requerida Castor informa que não tem interesse na presente ação, não oferecendo nenhuma resistência ao pedido de penhora, o que por si só, não poderá ser penalizada com ônus sucumbenciais.**



DE ANGELIS GOMES  
ADVOCACIA

---

Protesta provar o alegado por todos os elementos de prova admitidos em direito, em especial prova pericial e juntada de novos documentos.

Termos aos quais, pede deferimento.

São José dos Campos, 19 de agosto de 2024

**FERNANDO DE ANGELIS GOMES**  
**OAB/SP 213.682**



DE ANGELIS GOMES  
ADVOCACIA

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Pelo presente instrumento particular de procuração, a outorgante, infra qualificada confere aos mandatários, também qualificados, os poderes abaixo transcritos:

**OUTORGANTE: CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.665.396/0001-27, com sede na Av. Nove de Julho nº 95, Sala 94, CEP: 12243-000, Vila Adyana, São José dos Campos/SP, representada pelo **SR. CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG. Nº 7.841.688 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o Nº 400.729.838-68 e **SR. LUIZ ANTONIO SABONGE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG Nº 3.173.255-0 e inscrito no CPF/MF sob Nº 336.065.368-87, ambos com endereço comercial supra.

**OUTORGADO: FERNANDO DE ANGELIS GOMES**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP nº 213.682, **ALANA DE CARVALHO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP nº 410.553 e **SHAYENE UCHOAS NELIS VIEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP nº 466.810, ambos com escritório à Rua Benedito Osvaldo Lecques, 51, Sala 1208, Edifício Prime Offices, Jd. Aquarius, São José dos Campos – SP, CEP: 12246-021.

**PODERES:** aos quais conferem amplos poderes para foro em geral com cláusula **AD JUDICIA** em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão usando dos recursos legais e acompanhando-os, podendo, inclusive, destes (recursos) desistir, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, **exclusivamente para defesa de seus direitos e interesses no processo n. 1007400-55.2019.8.26.0625 em trâmite na 4ª Vara Cível de Taubaté– SP.**

  
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA  
CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA

São José dos Campos, 01 de agosto de 2024

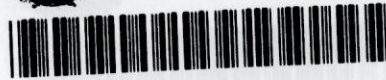
  
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA  
LUIZ ANTONIO SABONGE



CONVÊNIO S. J. DOS CAMPOS



JUCESP PROTOCOLO  
0.762.617/18-4



## VIGÉSIMA PRIMEIRA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA CASTOR ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

Pelo presente instrumento de alteração contratual e na melhor forma de direito, **CLEBER WILSON CÓRDOBA DE LIMA**, brasileiro, natural de Marapuama/SP, casado em comunhão de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Avenida Hélio Pellegrino nº 26 apartamento nº 72-Vila Nova Conceição na cidade de São Paulo/SP, CEP: 04513-100, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.841.688 expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 400.729.838-68, **LUIZ ANTÔNIO SABONGE**, brasileiro, natural de Descalvado/SP, casado em comunhão de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado à Rua Itanhaém nº 223 - Jardim Apolo nesta cidade de São José dos Campos/SP, CEP: 12243-160, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.173.255 expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 336.065.368-87, **SUELLY GARCIA CHAIM DE LIMA**, brasileira, natural de Botucatu/SP, casada em comunhão de bens, professora, residente e domiciliado na Avenida Hélio Pellegrino nº 26 apartamento nº 72 - Vila Nova Conceição na cidade de São Paulo/SP, CEP: 04513-100, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.382.228 expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 159.570.228-88 e **VANY GARCIA CHAIM SABONGE**, brasileira, natural de Avaré/SP, casada em comunhão de bens, professora, residente e domiciliada à Rua Itanhaém nº 223, Jardim Apolo nesta cidade de São José dos Campos/SP, CEP: 12243-160, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.489.868 expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 159.570.188-56, sendo únicos sócios componentes da sociedade limitada, sob a denominação social de CASTOR ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., estabelecida a Av. Nove de Julho nº 95 - sala 94, Vila Adyanna, São José dos Campos/SP, CEP: 12243-000, conforme Contrato Social Inicial devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 05/11/1982 sob o nº 35.202.029.939, posteriores alterações e último registro sob nº 210.442/06-2 em sessão de 27/09/2006 e inscrita no CNPJ sob o nº 51.665.396/0001-27, resolvem de comum acordo proceder as seguintes alterações no contrato social:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O sócio **CLEBER WILSON CÓRDOBA DE LIMA**, acima qualificado, cede e transfere 40.500 (quarenta mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, totalizando um montante de R\$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos reais), para a sócia ora admitida **ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede na Avenida Nove de Julho, 95, sala 94, Jardim Apolo, São José dos Campos/SP, CEP: 12243-000, inscrita no CNPJ sob nº 30.934.174/0001-92, conforme Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 14/07/2018 sob o NIRE nº 35231118367, representada neste ato pelo seu sócio **CLEBER WILSON CÓRDOBA DE LIMA**, brasileiro, natural de Marapuama/SP, casado em comunhão de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Avenida Hélio Pellegrino nº 26 apartamento nº 72 - Vila Nova Conceição na cidade de São Paulo/SP, CEP: 04513-100, São Paulo/SP, CEP: 04513-100, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.841.688-7 expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 400.729.838-68 e a sócia **SUELLY GARCIA CHAIM DE LIMA**, acima qualificada, cede e transfere 4.500 (quatro mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum

*(Assinaturas manuscritas)*



real) cada uma, totalizando um montante de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), para a sócia **ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O sócio **LUIZ ANTÔNIO SABONGE**, acima qualificado, cede e transfere 40.500 (quarenta mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, totalizando um montante de R\$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos reais), para a sócia ora admitida **PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, com sede na Rua Benedito Osvaldo Lecques nº 51, sala 806 – 8º andar, Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, CEP: 12246-021, inscrita no CNPJ sob nº 05.305.789/0001-02, conforme Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 04/02/2004 sob o NIRE nº 35218720610, representada neste ato pelo seu sócio **LUIZ ANTÔNIO SABONGE**, brasileiro, natural de Descalvado/SP, casado em comunhão de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado à Rua Itanhaém nº 223 - Jardim Apolo nesta cidade de São José dos Campos/SP, CEP: 12243-160, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.173.255 expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo e CPF (MF) nº 336.065.368-87, e a sócia **VANY GARCIA CHAIM SABONGE**, acima qualificada, cede e transfere 4.500 (quatro mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, totalizando um montante de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), para a sócia ora admitida **PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O capital social da sociedade de R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais) dividido em 90.000 (Noventa Mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Hum Real) cada uma, subscrito e integralizado em Bens e moeda corrente nacional, ficando assim distribuído entre as sócias em igualdade de condições, a saber:

ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA	45.000 quotas	R\$	45.000,00
PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA	45.000 quotas	R\$	45.000,00
TOTAL	90.000 quotas	R\$	90.000,00

**Parágrafo Primeiro** – A responsabilidade das sócias é restrita a importância de suas quotas de capital social, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo Segundo** – As sócias não respondem de maneira subsidiária pelas obrigações sociais.

**CLÁUSULA QUARTA** – As quotas são impenhoráveis, indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros.

**CLÁUSULA QUINTA** – A administração da sociedade será exercida pelos senhores **CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA**, representante da empresa **ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA** e **LUIZ ANTONIO SABONGE**, representante da empresa **PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, em conjunto, na qualidade de administradores, os quais ficam investidos dos mais amplos e gerais poderes para representarem a sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais, bem como assinar



todos os documentos que importem obrigações para a sociedade, tais como escrituras públicas de compra e venda, permuta, hipoteca ou oneração, por qualquer outra forma, de bens móveis e imóveis, contratos de qualquer natureza, títulos de dívida, cambiais e outros.

**Parágrafo Primeiro** – A representatividade pode ser isoladamente para a lavratura de escrituras das alienações já anteriormente realizadas através de Instrumento Particular de imóveis até a presente alteração contratual.

**Parágrafo Segundo** – A representatividade pode ser isoladamente para pagamento de despesas operacionais, impostos fiscais, tributos, encargos sociais, distribuição proporcional do lucro líquido aos sócios.

**Parágrafo Terceiro** – Os administradores não terão o direito a retirada mensal a título de pró-labore, tendo em vista que os mesmos já possuem outras fontes de renda.

**Parágrafo Quarto** – É vedado aos sócios ou administradores obrigarem a sociedade em operações estranhas ao seu objeto social, tais como: endossos, saques de favor, cartas de fiança, abonos, avais, contratos de responsabilidade pessoal e exclusiva e documentos análogos, sob pena, de responsabilização pessoal do sócio/administrador responsável pelo compromisso contraído, devendo ressarcir a sociedade se esta houver por bem responder, onerando no caso sua retirada de resultados, bem como, sua cota de participação societária.

**Parágrafo Quinto** – Os administradores deverão formalizar em ata as decisões que envolvam desembolso financeiro operacional acima de 10 (dez) salários mínimos vigentes, tais como: contas de consumo da sociedade, materiais de escritório, limpeza e informática, equipamentos eletrônicos, móveis de escritório, manutenção e reforma do escritório, assessoria jurídica e contábil, contratações e demissões de funcionários, contratação de terceirizados, serviço de postagem, gráfica, despesas com cartório, despesas bancárias e cobranças judiciais e extras judiciais.

**Parágrafo Sexto** – A administração das sócias é independente e não podem interferir nas distribuições das receitas e despesas da sociedade.

**CLÁUSULA SEXTA** – O lucro líquido será distribuído entre as sócias na proporção de suas quotas de capital, será constituído um Fundo de Reserva sobre os lucros líquidos verificados na proporção de 1,00% (um por cento), com a finalidade de pagamentos de despesas futuras quando não houver disponibilidade de caixa.

**Parágrafo Único** – A responsabilidade passiva das sócias no futuro, se as receitas forem inferiores as despesas mensais, as mesmas serão suportadas pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Manter a individualidade do local físico e administrativo, restrito a atividade fim da empresa.

**CLÁUSULA OITAVA** – No caso de falecimento ou interdição de qualquer um dos administradores, a sociedade continuará suas atividades. Se ocorrer na sócia ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, a sucessão será exercida na sequência dos sócios: primeiro Adriana Chaim de Lima Carneiro, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG sob nº 17.028.973-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 150.150.088-05, residente e domiciliada na Rua



Canario, 130 apto. 231, Moema, São Paulo/SP, CEP 04521-000, e em segundo Rodrigo Chaim Cordoba de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 17.149.397-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 285.720.058-70, residente e domiciliado na Avenida Quarto Centenário, 399 casa 05, Jardim Luzitânia, São Paulo/SP, CEP 04030-000, ou ainda poderão nomear e contratar a suas custas um gestor com qualidade profissional. Se ocorrer na sócia PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, a sucessão será exercida pela Sra. Vany Garcia Chaim Sabonge, brasileira, casada, professora, portadora da cédula de identidade RG sob nº 4.489.868-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 159.570.188-56, residente e domiciliada na Rua Itanhaém, 223, Jardim Apolo, São José dos Campos/SP, CEP 12243-160, ou ainda poderá nomear e contratar a suas custas um gestor com qualidade profissional.

**CLÁUSULA NONA** - Se a sociedade se dissolver em relação as suas sócias a liquidação de suas quotas, será feito um levantamento através do balanço especial, e os seus haveres serão apurados e partilhados entre as sócias.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Se uma das sócias desejar retirar-se da sociedade será feito um levantamento através do balanço especial na data da retirada, e os seus haveres serão apurados e liquidados em 10 (dez) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 60 (sessenta) dias após a data do balanço especial, sendo que os pagamentos ficam condicionados a disponibilidade financeira no caixa da sociedade.

Resolvem os sócios promover a CONSOLIDAÇÃO do contrato social da empresa Castor Engenharia e Comércio Ltda., conforme cláusula e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – A sociedade gira sob a denominação social de **CASTOR ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.**

**CLÁUSULA SEGUNDA** – A sociedade tem sua sede na Av. Nove de Julho nº 95 – sala 94, Vila Adyanna nesta cidade de São José dos Campos/SP, CEP: 12243-000 podendo estabelecer filiais, agências ou sucursais em qualquer ponto do território nacional, obedecendo às disposições legais vigentes.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O objeto da sociedade será o de: Compra e Venda de Imóveis, Locação, Desmembramento e ou Loteamento de Terrenos, Incorporações Imobiliárias e Construção de Imóveis Destinados a Venda.

**CLÁUSULA QUARTA** – O capital social da sociedade de R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais) dividido em 90.000 (Noventa Mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Hum Real) cada uma, subscrito e integralizado em Bens e moeda corrente nacional, ficando assim distribuído entre os sócios em igualdade de condições, a saber:

ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA	45.000 quotas	R\$	45.000,00
PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA	45.000 quotas	R\$	45.000,00
TOTAL	90.000 quotas	R\$	90.000,00





**Parágrafo Primeiro** – A responsabilidade das sócias é restrita a importância de suas quotas de capital social, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo Segundo** – Os sócios não respondem de maneira subsidiária pelas obrigações sociais.

**CLÁUSULA QUINTA** – A sociedade tem seu prazo de duração por tempo indeterminado.

**CLÁUSULA SEXTA** – As quotas são impenhoráveis, indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – A administração da sociedade será exercida pelos senhores CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA, representante da empresa ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO Ltda. e LUIZ ANTONIO SABONGE, representante da empresa PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, em conjunto, na qualidade de administradores, os quais ficam investidos dos mais amplos e gerais poderes para representarem a sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais, bem como assinar todos os documentos que importem obrigações para a sociedade, tais como escrituras públicas de compra e venda, permuta, hipoteca ou oneração, por qualquer outra forma, de bens móveis e imóveis, contratos de qualquer natureza, títulos de dívida, cambiais e outros.

**Parágrafo Primeiro** – A representatividade pode ser isoladamente para a lavratura de escrituras das alienações já anteriormente realizadas através de Instrumento Particular de imóveis até a presente alteração contratual.

**Parágrafo Segundo** – A representatividade pode ser isoladamente para pagamento de despesas operacionais, impostos fiscais, tributos, encargos sociais, distribuição proporcional do lucro líquido aos sócios.

**Parágrafo Terceiro** – Os administradores não terão o direito a retirada mensal a título de pró-labore, tendo em vista que os mesmos já possuem outras fontes de renda.

**Parágrafo Quarto** – É vedado aos sócios ou administradores obrigarem a sociedade em operações estranhas ao seu objeto social, tais como: endossos, saques de favor, cartas de fiança, abonos, avais, contratos de responsabilidade pessoal e exclusiva e documentos análogos, sob pena, de responsabilização pessoal do sócio/administrador responsável pelo compromisso contraído, devendo ressarcir a sociedade se esta houver por bem responder, onerando no caso sua retirada de resultados, bem como, sua cota de participação societária.

**Parágrafo Quinto** – Os administradores deverão formalizar em ata as decisões que envolvam desembolso financeiro operacional acima de 10 (dez) salários mínimos vigentes, tais como: contas de consumo da sociedade, materiais de escritório, limpeza e informática, equipamentos eletrônicos, móveis de escritório, manutenção e reforma do escritório, assessoria jurídica e contábil, contratações e demissões de funcionários, contratação de terceirizados, serviço de postagem, gráfica, despesas com cartório, despesas bancárias e cobranças judiciais e extras judiciais.

**Parágrafo Sexto** – A administração das sócias é independente e não podem interferir nas distribuições das receitas e despesas da sociedade.





**CLÁUSULA OITAVA** – No caso de falecimento ou interdição de qualquer um dos administradores, a sociedade continuará suas atividades. Se ocorrer na sócia ARCOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, a sucessão será exercida na sequência dos sócios: primeiro Adriana Chaim de Lima Carneiro, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG sob nº 17.028.973-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 150.150.088-05, residente e domiciliada na Rua Canario, 130 apto. 231, Moema, São Paulo/SP, CEP 04521-000, e em segundo Rodrigo Chaim Cordoba de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 17.149.397-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 285.720.058-70, residente e domiciliado na Avenida Quarto Centenário, 399 casa 05, Jardim Luzitânia, São Paulo/SP, CEP 04030-000, ou ainda poderão nomear e contratar a suas custas um gestor com qualidade profissional. Se ocorrer na sócia PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, a sucessão será exercida pela Sra. Vany Garcia Chaim Sabonge, brasileira, casada, professora, portadora da cédula de identidade RG sob nº 4.489.868-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 159.570.188-56, residente e domiciliada na Rua Itanhaém, 223, Jardim Apolo, São José dos Campos/SP, CEP 12243-160, ou ainda poderá nomear e contratar a suas custas um gestor com qualidade profissional.

**CLÁUSULA NONA** - Se a sociedade se dissolver em relação as suas sócias a liquidação de suas quotas, será feito um levantamento através do balanço especial, e os seus haveres serão apurados e partilhados entre as sócias.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Se uma das sócias desejar retirar-se da sociedade será feito um levantamento através do balanço especial na data da retirada, e os seus haveres serão apurados e liquidados em 10 (dez) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 60 (sessenta) dias após a data do balanço especial, sendo que os pagamentos ficam condicionadas a disponibilidade financeira no caixa da sociedade.

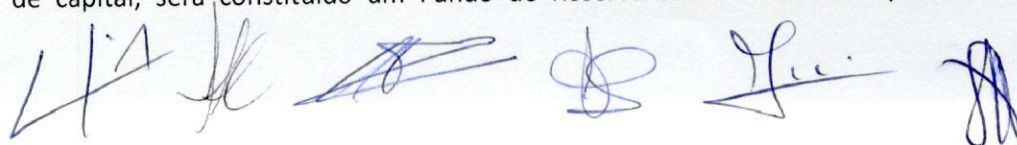
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – Todas as decisões da empresa serão deliberadas através de alteração do contrato social.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – O exercício social coincidirá com o ano civil, todo dia 31 de Dezembro de cada ano, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo as sócias, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, as sócias deliberarão sobre as contas e designarão administradores quando for o caso.

**CLÁUSULAS DÉCIMA QUARTA** – Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidas de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, 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 normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**– O lucro líquido será distribuído entre as sócias na proporção de suas quotas de capital, será constituído um Fundo de Reserva sobre os lucros líquidos verificados na





proporção de 1,00% (um por cento), com a finalidade de pagamentos de despesas futuras quando não houver disponibilidade de caixa.

**Parágrafo Único** – A responsabilidade passiva das sócias no futuro, se as receitas forem inferiores as despesas mensais, as mesmas serão suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – Manter a individualidade do local físico e administrativo, restrito a atividade fim da empresa.


**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Fica eleito o foro da comarca de São José dos Campos para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por se acharem em perfeito acordo em tudo quanto neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente contrato, assinando-o na presença de duas testemunhas abaixo, e em 03(três) exemplares de igual teor e forma, com a primeira via destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo.


São José dos Campos, 18 de julho de 2018.

  
CLÉBER WILSON CORDOBA DE LIMA  
SÓCIO RETIRANTE

  
LUIZ ANTÔNIO SABONGE  
SÓCIO RETIRANTE

  
SUELLY GARCIA CHAIM DE LIMA  
SÓCIA RETIRANTE


  
VANY GARCIA CHAIM SABONGE  
SÓCIA RETIRANTE

  
ARCOS PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.  
Cleber Wilson Cordoba de Lima  
SÓCIA ADMITIDA

  
PAIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.  
Luiz Antônio Sabonge  
SÓCIA ADMITIDA

TESTEMUNHAS:

  
ÊNIO DE SOUSA DOS SANTOS  
RG nº 11.561.597-0 SSP/SP

  
SÉRGIO HENRIQUE STEGE MIALARET SANTOS  
RG nº 46.333.197-7 SSP/SP







**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADESÃO, PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS RELATIVOS A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como outorgante promitente vendedora, **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, legalmente constituída, inscrita no CGC/MF sob o nº 51.665.396/0001-27, inscrição estadual nº 645.025.416, sediada à Rua Maestro Egídio Pinto, 165 - 1º andar, São Dimas, São José dos Campos, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo seu Diretor **Lufs Antonio Sabonge**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG. nº 3.173.255 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 336.065.368-87 e/ou **Cleber Wilson Córdoba de Lima**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG. nº 7.841.688 e inscrito no CPF/MF sob o nº 400.729.838-68, ambos residentes nesta cidade, e de outro lado como promitente comprador da fração ideal do terreno relativo à respectiva unidade autônoma a ser construída e também designado **CONDOMÍNIO** o Sr. **OSCAR GERALDO RIBEIRO PINTO**, brasileiro, comerciante, casado, com **YARA SEABRA ALMEIDA R. PINTO**, portador da cédula de identidade RG. ... 6.100.527, e inscrito no CPF sob o nº 891.740.038-87, residente e domiciliado à Al. dos Pássaros, nº 255, em Tremembé, neste Estado

**TÍTULO I - DO IMÓVEL**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um terreno sem benfeitorias, situado à Avenida Tiradentes, nº 477, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Taubaté, SP, medindo 62,50m na frente, confrontando com a rua de sua situação, 31,80m no lado esquerdo, confrontando com Raul Guisard, no lado direito em duas linhas quebradas, sendo uma de 25,00m e outra de 5,00m, defletindo à direita até atingir a Rua Silva Jardim, confrontando com Ari Abifadel, pelos fundos irregularmente, com a Rua Silva Jardim numa linha de 7,00m, faz angulo a esquerda e após 1,00m a direita, segue 61,40 m, confrontando com Alexandre Papropski, encerrando assim o perímetro e perfazendo uma área total de aproximadamente 2.005 m², tudo conforme escritura de venda e compra lavrada nas notas do cartório do Distrito de Quiririm, livro nº 98 - fl. 098/099 e devidamente registrada sob nºs.2, nas matrículas 15.951 e 15.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté - SP.

**01- Objeto:**

A vendedora é senhora e legítima possuidora do imóvel acima descrito e caracterizado totalmente desembaraçado e livre de quaisquer ônus, e promete vender ao compromissário comprador uma fração ideal do mesmo, correspondente a **2,0991** % do terreno, relativo à unidade autônoma nº **153**, no **15º** andar do edifício denominado " **RESIDENCIAL GREEN TOWER** " que será edificado no local, sob o regime de construção a preço de custo, por Administração, conforme contratado neste mesmo instrumento.

**02- DA UNIDADE AUTÔNOMA**

A fração ideal de **2,0991%** referida no item anterior, corresponderá a área privativa de **277,503** metros quadrado, a área real comum de divisão não proporcional de **33,12** metros, correspondente a **três** vagas, determinadas e numeradas na garagem, mais a área real comum de divisão proporcional de **60,956** metros quadrados perfazendo a área total de **371,579** metros quadrados.

**03- DOS PREÇOS E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Quanto ao preço da presente promessa de Compra e venda, a mesma importa em **Cz\$ 300.000,00.----- (Trezentos mil cruzados).-----**

, que o (s) Promitente (s) Comprador (es) se compromete (m) a pagar a Promitente Vendedora nas condições a seguir enumeradas:

**1 - Cz\$90.000,00, neste ato, mais uma parcela unica de Cz\$210.000,00, pagável no dia 05/01/87.**



**§ ÚNICO:**

As notas promissórias originárias do presente instrumento particular de Promessa de Compra e Venda, só serão dadas como quitadas, após comprovadamente pagas, tendo em vista serem emitidas "**PRO SOLVENDO**"

**TÍTULO II - DA CONSTRUÇÃO**

1. Sobre o terreno descrito a CONSTRUTORA, o compromissário comprador e os demais condôminos subscritores das unidades da futura construção resolveram promover reunião de seus esforços comuns para a construção de um empreendimento imobiliário para fins residenciais denominado **RESIDENCIAL GREEN TOWER** , constituído de:

a) Um prédio de 56 (cinquenta e seis) apartamentos tipo e quatro duplex, um andar térreo e um sub-solo, com previsão de custo apurado na forma do item C, título III, deste instrumento, no montante de Cz\$ 41.968.000,00 (Quarenta e um milhões novecentos e sessenta e oito mil cruzados), tomando-se por base o mês de Julho de 1986. As obras iniciar-se-ão em Janeiro de 1987 e com previsão para conclusão em Janeiro de 1989.

Do apartamento tipo:

Os apartamentos tipo serão compostos de setor de dormir, ( 2 dormitórios / 1 suíte), sala íntima, banheiro, sala de jantar-estar, cozinha, área de serviço, dormitório e W.C. de empregada, lavabo, hall social e de serviço.

Do apartamento de cobertura:

Os apartamentos de cobertura serão idênticos aos apartamentos tipo com acesso ao piso superior, sem qualquer edificação conforme memorial descritivo anexo.

Do térreo:

O pavimento térreo será composto de áreas cobertas, onde inclui zeladoria, salão de festas e de jogos, vestiário para funcionários, recepção, escada de acesso aos apartamentos, bem como três elevadores, sendo dois sociais e um de serviço, e de áreas descobertas como lazer e jardins.

Do sub-solo:

O sub-solo terá acesso de veículos através de uma rampa lateral ao prédio e inclui duas vagas na garagem para cada unidade autônoma, sendo que para os apartamentos de cobertura pertencerão três vagas, ainda inclui instalações de uso comum tais como W.C., depósito de materiais, depósito de lixo, e acesso a escada e aos elevadores.

2. O empreendimento será edificado segundo o regime "**por administração**", também chamado "**preço de custo**" (artigo 58 da lei 4591/64), ou seja, pelo regime de cooperação e por Conta, Ordem e Custo de todos os participantes do Empreendimento, os quais pagarão pela construção de sua unidade autônoma exatamente aquilo que a mesma vier a custar, sendo de responsabilidade dos **CONDÔMINOS** o pagamento do custo integral da obra, seja ele qual for.

3. Os **CONDÔMINOS** assumem todos os encargos que lhe serão atinentes, na qualidade de responsáveis pelo empreendimento inclusive depositar, junto ao Cartório de Registros de Imóveis desta Comarca, toda a documentação necessária, registro de especificação e atribuições do condomínio.

4. A construção do empreendimento respeitará:

a) O projeto aprovado pela Prefeitura Municipal local

b) Memorial descritivo das especificações e dos acabamentos correspondentes a cada uma e a todas as unidades autônomas, salvo imposições decorrentes de caráter técnico, à critério único e exclusivo da **CONSTRUTORA** modificações determinadas pela **COMISSÃO DE REPRESENTANTES**, modificações determinadas por imposições de poderes públicos ou concessionários de serviços públicos; ou ainda, modificações determinadas por **CONDÔMINOS** subscritores em suas unidades autônomas, regularmente contratadas na forma deste instrumento.

c) Tabela de áreas, de frações ideais, de participações no custo da construção e encargos fiscais, correspondente a cada uma e todas as unidades autônomas.

d) Planta da unidade autônoma subscrita pelo **CONDÔMINO**

5. Fica outrossim, certo e ajustado que:

a) O acordo pelo qual por este ato, a promitente vendedora cede e transfere todo direito relativo ao terreno mencionado, na proporção mencionada no item I, título I, deste instrumento, de forma irrevogável e irretroatável e de forma indissolúvelmente ligada à construção do empreendimento, a qual corresponderá à unidade autônoma designada ao final.

b) A avença segundo a qual a presente promessa de cessão de direitos pela fração ideal de terreno está ligada indissolúvelmente aos demais contratos inseridos no presente instrumento, que não substituirão separadamente de cada um deles.



**DA MORA**

- a) O ajuste pelo qual o **CONDÔMINO** incorrerá na mora, após a notificação ou aviso judicial, se deixar de pagar quaisquer das parcelas ou prestações do preço ajustado, ou o rateio previsto no final do presente instrumento.
- b) A convenção segundo a qual os atrasos decorrentes do presente contrato poderão, por mera tolerância e sem que tal constitua novação ou modificação do ajustado no presente contrato, poderão ser purgados acrescidos neste caso, de multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% (hum por cento) ao mês e variação das OTNS.
- c) Para os fins dispostos neste título, a promessa de cessão de direitos relativos à fração ideal de terreno, é inseparável das condições necessárias ao custeio das obras do edifício pelo **CONDÔMINO** e da sua adesão a todas as demais obrigações previstas neste contrato para com a **CONSTRUTORA**, de tal forma que, descumprida qualquer dessas obrigações, tal cessão de direitos se considerará rescindida, para todos os efeitos.

**DA POSSE**

- a) A posse da fração ideal do terreno objeto do presente permanecerá com a **CONSTRUTORA** até a definitiva entrega das chaves da unidade autônoma subscrita pelo **CONDÔMINO**, e à qual a mesma se refere,

**DAS DESPESAS**

- a) Todas as despesas oriundas ou decorrentes dessa promessa de venda e compra de fração ideal de terreno e da outorga da escritura definitiva, tais como: Imposto de transmissão, emolumentos de tabelião etc., serão de exclusiva responsabilidade do **CONDÔMINO**.
- b) Igualmente o **CONDÔMINO** responderá na proporção de sua cota-parte ideal, por todos os impostos, taxas, encargos que venham a incidir sobre o terreno objeto da construção, ainda que lançados ou cobrados em nome de terceiros.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

- a) A presente promessa de venda e compra de fração ideal do terreno, assume a natureza da irrevogabilidade para todos os fins e efeitos de direito, salvo:
1. Inadimplemento contratual de qualquer das obrigações ajustadas neste contrato,
  2. A não viabilização do empreendimento, por razões técnicas ou pela não formação do do número mínimo de **CONDÔMINOS**

**TÍTULO III - CONTRATO DE CONSTRUÇÃO****A. Objeto**

1. Como condição essencial de validade da promessa de cessão da fração ideal de terreno objeto do **Título I e II**, o condômino compromissário comprador, subscritor da unidade autônoma, contrata os serviços da construtora/administradora, **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDª**, a fim de construir para ele, sob regime de simples administração, ou preço de custo, a unidade autônoma condominial indicada e por ele subscrita no empreendimento, inclusive partes de uso e propriedade comuns do condomínio.
2. Toda as obras que não estejam previstas no projeto, planta e memorial descritivo do empreendimento, mas cuja realização se torne necessária em razão de imperativos de caráter técnico ou de solicitação do condômino, consideram-se obras extraordinárias.
3. As despesas decorrentes de eventuais alterações do projeto original de construção, ditadas por razões de ordem técnica, serão realizadas e atendidas pelo "caixa" do condomínio, ficando o condômino, na proporção que se lhe competir, obrigado a reembolsar as respectivas importâncias tão logo solicitado pela construtora.
4. Os serviços extraordinários ou modificações que digam respeito às unidades autônomas, desde que tecnicamente viáveis, a critério da construtora, somente serão executadas após prévio ajuste, por escrito, entre ela e o condômino titular da respectiva unidade. Aprovadas as modificações, as importâncias devidas em razão de sua realização serão pagas ao condomínio, acrescidas de uma taxa de administração no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do seu montante, a favor da construtora e serão cobrados antes do início dos serviços.
5. As obras extraordinárias somente poderão ser executadas pela construtora, ou por prepostos seus.



## B. CUSTO DA CONSTRUÇÃO E DO EMPREENDIMENTO

1. Considera-se "custo de construção", para efeito de pagamento pelo condômino subscritor da unidade, além de outras despesas necessárias à sua integral execução, aquelas que se referem:

- a) À toda mão-de-obra contratada, inclusive para serviços especializados, como elétrica, hidráulica, fachada, concreto armado, fundações etc.
- b) A aquisição de todos os materiais de construção e instalação necessária à obra.
- c) A coordenação e condução dos trabalhos no canteiro de obras (engenheiros, mestres, encarregados, chefes de turmas, contadores, almoxarifes, guardas, ascensoristas, maquinistas etc.) bem como, toda a mão-de-obra própria, assim como as exigências das leis sociais e os acréscimos legais referentes à repouso remunerado, férias, seguro contra acidentes do trabalho, indenizações, fundo de garantia etc.
- d) A projetos e acessórios, inclusive despesas de aprovação de seus emolumentos tais como: taxas, selos, e todos os impostos estaduais e municipais, dele decorrentes.
- e) A máquinas e ferramentas (aluguel e reparação de seu desgaste).
- f) A consumo de água, luz, combustível, lubrificantes etc.
- g) A estudos de dosagem racional e ensaios de resistência de concreto, ferro e demais materiais, conforme despesas cobradas pelos laboratórios ou especialistas.
- h) A dosagens, prova de cargas e resistências das fundações e das estruturas, escoramentos de imóveis e de vias públicas adjacentes ao terreno, e eventuais reparos aos prédios vizinhos, se causados pela construção.
- i) A transporte interno de materiais e máquinas.
- j) As reproduções de desenhos, cópias heliográficas, xerox, impressos e outros.
- k) Seguros contra acidentes do trabalho, encargos previdenciários trabalhistas, ou danos diversos decorrentes da obra, que igualmente deverão ser cobertos por apólice de seguros.
- l) Os serviços efetuados por empresas especializadas, no que se refere a estaqueamento, sondagens e estudos de solo.
- m) Danos causados a terceiros devidamente comprovados, inclusive o seguro que lhe dê cobertura.
- n) Gastos judiciais ou extra-judiciais, a título de diligências, vistorias, perícias e outros necessários e indispensáveis.
- o) Serão adquiridos em nome do condomínio e incorporados ao seu patrimônio, ou locados de conformidade com a situação financeira, apurada à época, todos os equipamentos e acessórios necessários à obra, tais como: guinchos, ferramentas, andaime, betoneiras, serras, vibradores etc.
- p) Contratação de empreiteiros e/ou pessoal especializado.
- q) Caso se faça necessário, produzir-se-á reforços, reparos eventuais nas propriedades ao redor da construção, visando sempre o bom e pacífico andamento das obras.
- r) Todos os gastos dispendidos pela administradora na limpeza, retirada de entulhos e demais materiais restantes da obra, no intuito da entrega do prédio livre e em perfeitas condições aos condôminos.
- s) Todos os gastos com a implantação do condomínio, como de praxe, registros em cartórios, taxas, emolumentos, livros e formulários para tais registros etc.
- t) Honorários profissionais utilizados pela construtora / administradora, junto à advogados e despachantes etc.
- u) Impressos necessários, despesas postais, taxas de água e luz, despesas de expedientes bancários, etc.
- v) Contra e/ou locação de telefone e respectivas ligações e taxas.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Salvo as despesas individuais solicitadas pelo condômino, que serão pagas pelo mesmo em condições anteriormente especificadas, os demais gastos embutidos no custo global da obra serão arcados pelos condôminos em geral, proporcionalmente às frações ideais a que cada um corresponder.

### PARÁGRAFO SEGUNDO

Tendo a Promitente Vendedora, os projetos; arquitetônicos, fundações, cálculo estrutural, hidráulico e elétrico já concluídos, a mesma cede, mediante o pagamento respectivo, os direitos de uso ao condômino, e se resguarda no direito de repeti-los integralmente ou em parte, em outros empreendimentos, a seu critério.



O custo desses projetos já estão incluídos na previsão orçamentária do "custo de construção", e será reembolsada à construtora/administradora à razão de 5% (cinco por cento) em 3 (três) parcelas, mensais e consecutiva a partir da primeira parcela com o início da obra.

2. Ao custo da construção se acrescentarão todos os demais do empreendimento, tais como:

- a) Despesas bancárias com captação de empréstimos autorizados, para suprir eventuais insuficiências de fundo para o custeio normal das obras.
- b) Despesas com instalação, regulamentação e funcionamento do condomínio.
- c) Despesas decorrentes de alterações do projeto original de construção, ditadas por razões de ordem técnica e outras.

3. Para os efeitos de direito, porém, fica esclarecido que a apuração do custo definitivo do empreendimento far-se-á ao final da obra, em até 120 (cento e vinte) dias após a conclusão da edificação respondendo o condomínio por este custo, na proporção da cota parte ideal equivalente a fração ideal de terreno de cada condômino, sendo este o índice contratualmente estipulado como coeficiente de participação, no custo final da construção e despesas do empreendimento.

4. Após o encerramento das contas e consequentemente deste contrato, quaisquer serviços de revisão, ajustes, conserto ou reparos provenientes de eventuais defeitos ou aqueles que se façam necessários ao edifício, quer nas partes comuns quer nas unidades autônomas, serão providenciadas diretamente pelo condomínio ou pelos condôminos respectivos, sob sua inteira responsabilidade.

### C. PREVISÃO NO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

1. Em obediência no preceituado no art. 59 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/64, fica estabelecido que o custo atualizado da obra foi elaborado de acordo com os critérios e valores constantes de tabela elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, (SINDUSCON), em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da mesma lei, com base no estabelecido na norma P. NB 140, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

2. A estimativa do custo da obra variará na medida das oscilações no mercado da construção civil, tomando-se por base a data de sua previsão e os índices mensais de aumento previsto pelo SINDUSCON. O orçamento será revisto sempre que necessário, mas, pelo menos semestralmente, de modo a ajustá-lo ao custo do empreendimento, correndo os encargos por conta dos condôminos e subscritores. As diferenças encontradas serão distribuídas pelas prestações vincendas, alterando-se, em consequência o esquema de pagamento, em função das necessidades da obra e conveniência dos contratantes, de acordo com o art. 60 e seus parágrafos da Lei 4.591/64.

### D. DO ATENDIMENTO AO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

1. Quando ocorrer revisão ou correção do custo do empreendimento, ou ainda, alteração do esquema de contribuição a Construtora / Administradora, comunicará por escrito ao condômino, com antecedência mínima de 30 (trinta dias), da data em que deverão ser alteradas as contribuições.

2. Será de responsabilidade de todos os subscritores de unidades autônomas, o pagamento final, total e integral do custo da obra, tanto os valores orçados, bem como qualquer diferença de custo ao final apurada, não tendo a construtora/administradora, nenhuma obrigação de financiar a obra por qualquer parcela ou valor, assim como não está obrigada a qualquer pagamento para o qual não exista disponibilidade na conta da obra.

### E. PRAZO DE OBRA - POSSE DA UNIDADE SUBSCRITA

1. As obras de construção do empreendimento deverão estar concluídas no prazo mencionado no item 1 do Título II, deste contrato, com tolerância de 90 (noventa) dias ressalvados contudo, os atrasos decorrentes de força maior, devidamente justificados, a saber:

chuvas prolongadas que obriguem a paralização das obras, ou coloquem dificuldades à execução, greves, revoluções, epidemias, falta de materiais de construção ou mão-de-obra especializada, falta de combustíveis e transporte, imposição dos poderes públicos, e, especialmente impontualidade dos participantes do empreendimento no atendimento das despesas e demais responsabilidades, de forma a impedir a execução do cronograma de obras, embargos judiciais ou extra-judiciais.

2. O prazo de entrega da obra poderá ser alterado por comum acordo da "COMISSÃO DE REPRESENTANTES" dos condôminos e a construtora/administradora, no caso de convir a todos, a modificação do ritmo da obra, atendendo a programação financeira do empreendimento.

3. O condômino, somente receberá a posse da unidade autônoma que subscreveu, após a definitiva conclusão do edifício, e desde que se ache perfeitamente em dia com o cumprimento de todas as obrigações que por força deste instrumento, ou por disposições da Lei, sejam de sua responsabilidade.

### TÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. À construtora/administradora incumbirá a responsabilidade técnica e administração da construção do empreendimento em todas as etapas até a sua definitiva conclusão, compreendendo a requisição do material a ser adquirido, a contratação de mão-de-obra e serviços a serem utilizados, e a coordenação de todas as atividades de natureza técnica necessária à consecução dos objetivos de construção do complexo arquitetônico.

2. Competirá também a construtora/administradora, gerir o caixa do condomínio, inclusive na movimentação de contas bancárias, tais como, depósitos, saques, requisição de talões de cheques, e outros atos necessários ao cumprimento desse mister, sempre em nome do condomínio.



3. Competirá, ainda, à construtora/administradora, independentemente do estipulado no item anterior, os atos de gestão e administração econômico - financeiro propriamente ditos, do empreendimento em todas as suas etapas, compreendendo:

- a) Supervisionar toda a administração contábil do empreendimento preparando demonstrativos financeiros e balancetes mensais.
- b) Emissão de ordens de pagamento e movimentação bancária controlando-os em livros próprios.
- c) Efetuar recebimento e promover, com os recursos do caixa do condomínio, pagamento aos fornecedores ou aos serviços contratados, bem como realizar o pagamento dos encargos fiscais.
- d) Fiscalizar e aprovar os contratos com firma de reconhecida competência para prestação dos serviços, bem como para o fornecimento de material e equipamentos permitente à obra.
- e) Administrar o terreno do condomínio, providenciando o pagamento dos impostos e taxas devidos às entidades públicas.
- f) Representar os subscritores condôminos perante as repartições públicas, federal, estadual e municipal, entidades autárquicas, para-estatais e companhias concessionárias de serviços públicos, apresentando e assinando petições, requerimentos, plantas, memoriais, bem como tomando todas as providências que forem necessárias.
- g) Uma vez concluídas as obras e obtidos os documentos necessários, providenciar junto ao registro de imóveis a averbação da construção e da especificação e atribuição condômnial do edifício, e unidades autônomas, bem como a elaboração da respectiva convenção, correndo as despesas por conta do condômino.

4. A construtora/administradora, pelos serviços prestados que se obriga a prestar, fará jus a uma remuneração correspondente a 15% (quinze por cento), com incidência sobre o gasto com a construção, acrescida de uma taxa de 2% (dois por cento), também incidindo sobre o custo da obra, remuneração esta referente à organização e legalização do grupo. Mencionadas taxas terão seus pagamentos fixados para o dia 10 (dez) de cada mês sequencial ao vencido, tomando-se por base o sistema de retirada direta e imediata.

5. Na hipótese de verificar majoração nos custos previstos pela contratação de mão-de-obra, pagamento de serviços, contribuições sociais, fiscais, previdenciárias, securitárias, e demais encargos da obra e materiais de construção, a construtora/administradora terá direito a remuneração também sobre os referidos acréscimos incidentes, às mesmas taxas antes ajustadas.

6. Para dar cumprimento às atribuições que serão conferidas no presente instrumento, a construtora/administradora, também neste ato é nomeada pelo condômino, sua bastante procuradora, concedidos à ela os poderes especiais para praticar todos os atos tendentes à final formalização e cumprimento do ora contrato, em especial para outorgar e aceitar o respectivo instrumento de constituição, especificação e convenção condômnial.

7. A administração econômico-financeira do empreendimento e o andamento das obras de construção do edifício serão fiscalizadas por uma "COMISSÃO DE REPRESENTANTES", composta, dentre os subscritores condôminos, de 03 (três) membros titulares e igual número de suplentes, eleitos em assembléia geral dos condôminos.

8. Os membros da "COMISSÃO DE REPRESENTANTES" não receberão qualquer remuneração pelos serviços prestados e reunir-se-ão, mensalmente, nos escritórios da construtora/administradora, sendo suas deliberações tomadas por maioria e registrada em ata sumária, lavrada em livro próprio de reunião da referida comissão.

9. Os membros da comissão de representantes, cumprirão seu mandato até a conclusão final das obras, podendo, a qualquer tempo, serem destituídos por decisão da maioria dos votos dos condôminos presente à Assembléia Geral, a qual procederá a eleição de seus substitutos.

10. Os membros suplentes da comissão, substituirão os efetivos, em suas ausências ou impedimentos, e, no caso de eventual e temporária vacância, serão convocados pela construtora/administradora, através de carta.

#### 11. Competirá à COMISSÃO DE REPRESENTANTES

- a) Examinar a prestação mensal de contas constantes de balancetes, organizados pela construtora/administradora.
- b) Examinar com a construtora/administradora as revisões de custo da obra que determinarão em função das necessidades, as alterações dos esquemas de contribuição, quanto ao total, ao número e distribuição do tempo das prestações.
- c) Manifestar, por escrito, sua orientação nos casos em que possam ocorrer, para os subscritores condôminos, ônus ou encargos anormais do empreendimento.
- d) Manifestar, por escrito, sua orientação no que tange à obtenção de eventuais financiamentos e/ou empréstimos bancários para atendimento do custo das obras.
- e) Tomar providências necessárias quanto as unidades subscritas por condôminos em atraso com suas contribuições.
- f) Exercer todas as demais atribuições que lhes são conferidas pela Lei 4.591/64.

#### TÍTULO V - NATUREZA DO PRESENTE CONTRATO

O presente contrato, em seus múltiplos aspectos, é uno e indivisível, assumindo caráter irrevogável e irretratável para as partes contratantes, obrigando-as, assim como seus herdeiros e sucessores.



**A - INADIMPLENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

1. As prestações, eventualmente pagas em atraso, se aceitas pela "**COMISSÃO DE REPRESENTANTES**", sofrerão correção automática através dos índices da OTN, se legalmente aplicável, calculada dia a dia, além do acréscimo de multa, à razão de 10% (dez por cento) ao mês, revertidas tais importâncias para o condomínio em conjunto.

2. O atraso no pagamento de uma parcela por mais de 60 (sessenta) dias, constitui em mora e condômino inadimplente, ensejando, por consequência, a rescisão do contrato.

Configurará, igualmente, a constituição em mora, a habitualidade em atrasar o pagamento das parcelas.

3. O condômino que eventualmente se enquadrar no disposto nos itens 01 e 02, acima, será notificado pela "**COMISSÃO DE REPRESENTANTES**" a saldar seu débito, no prazo de 10 (dez) dias, acrescidos dos juros, e demais despesas judiciais ou extras, ou ainda, a não mais repetir o atraso no pagamento.

a) Se o condômino não acatar a notificação, autorizará a **COMISSÃO DE REPRESENTANTES**, desde logo e de pleno direito, a efetuar a venda, promessa de cessão ou de venda, ou a cessão de cota de terreno e a correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

b) A "**COMISSÃO DE REPRESENTANTES**", para o cumprimento da presente cláusula, publicará editais com prazo de 30 (trinta) dias, comunicando a realização do público leilão.

c) Se o maior lance for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a cota do terreno, construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça, no prazo de 10 (dez) dias, sendo aceito o maior lance, apuração, ainda que inferior àquele total.

d) Do preço apurado no leilão, serão deduzidas, corrigidas, as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogado, à base de 20% (vinte por cento), despesas com anúncios e publicações, mais 10% (dez por cento) a título de multa compensatória, 5% (cinco por cento) de comissão, as quais serão revertidas em benefício do próprio condomínio, de todos os contratantes, excessão feita ao condômino faltoso, a quem será entregue o saldo, se houver.

e) Para os fins de medida estipuladas neste item a **COMISSÃO DE REPRESENTANTES** ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto de selo, na vigência do presente contrato, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as transações previstas, podendo para isto fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, assim também, se for o caso, de seus direitos na respectiva cota do terreno e construção, outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações, imitar o arrematante na posse do imóvel, se a época for oportuna, transmitir domínio, direito e ação, responder pela evicção, receber citações, propor as ações que sejam necessárias, com poderes "ad-judicia", a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

f) Morte, falência, ou concordata do condômino, ou sua dissolução, tratando-se de sociedade, não revogará o mandato de que trata o item anterior, o qual poderá ser exercido pela **COMISSÃO DE REPRESENTANTES** até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

g) Eventuais débitos fiscais ou para com a previdência social não impedirão a alienação, por leilão público. Nesse caso, se o total apurado, observando-se o disposto na letra "d", supra, não for suficiente para saldar tais débitos, deverá a **COMISSÃO DE REPRESENTANTES** consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora, devendo, com base na faculdade prevista no art. 63 caput, da Lei 4.591/64, receber tal importância do condômino faltoso.

3. Este instrumento poderá também ser rescindido pela impossibilidade técnica de viabilização da construção do empreendimento ou ainda se não conseguir o número mínimo de condôminos que viabilize financeiramente o mesmo. Nestas duas hipóteses a construtora/administradora devolverá a cada condômino, todas as quantias paga por estes, devidamente atualizadas.

**A - DA CESSÃO DE DIREITOS**

1. Com anuência expressa da construtora/administradora poderá o condômino ceder e transferir os direitos e obrigações referentes à sua cota parte e respectiva unidade autônoma e que lhe decorrem do presente instrumento, desde que rigorosamente em dia com o cumprimento de suas obrigações, pagando no ato da cessão e transferência uma taxa equivalente a 3% (tres por cento) sobre o valor da cessão, a benefício da **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDª**.

Fica desde já estabelecido que, em igualdade de condições, terá a construtora/administradora prioridade na compra.

2. A cessão somente será admitida:

a) Se abranger todas as partes do presente contrato que é uno e indivisível.

b) Se o condômino estiver quites com todas as obrigações até então exigidas, inclusive eventuais atrasos.

c) Mediante o pagamento da taxa correspondente.

3. Na hipótese de cessão e transferência deste contrato, o mandato aqui outorgado à Construtora/administradora, vinculará o eventual cessionário, ainda que não mencionada tal circunstância no ato.



**DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. O presente contrato se refere a anterior proposta de reserva para aquisição do imóvel, ajustada pelas partes contratantes, e vêm expressamente ratificá-la.

2. Qualquer alteração de projeto ou memorial descritivo nas áreas comuns somente poderá ser realizada por imperiosa necessidade técnica ou unanimidade dos condôminos que, para tal, se expressarão por escrito.

3. As futuras despesas de manutenção do condomínio, serão sempre rateadas conforme coeficiente de proporcionalidade de cada unidade.

4. Não será permitida a visita às obras, por quem quer que seja, salvo mediante expressa autorização da Construtora/administradora. De posse dessa autorização, que designará dia e hora, o condômino poderá visitar as partes comuns e vistoriar tão somente a sua unidade, a fim de preservar a personalização de cada apartamento. A construtora/administradora não se responsabiliza por eventuais acidentes ocorridos com o visitante.

5. Fazem parte integrante do presente instrumento, exibida e vistada neste ato, o que segue:

a) Projeto geral aprovado pela Prefeitura Municipal

b) Memorial descritivo,

c) Previsão de cronograma de desembolso.

6. Caso venha a construtora/administradora subscrever unidades para viabilizar a formação do grupo ficará desde já assegurado a mesma, até a venda de sua última unidade o direito de manter "stands" de venda com corretores que desejar para mostrá-lo aos candidatos, inclusive manter em lugar visível, de sua escolha, anúncios e propagandas com o formato e dimensões que lhe convier.

**DISPOSIÇÃO ESPECIAL**

O presente contrato ainda que firmado de forma individual, no que diz respeito à unidade autônoma, será sempre considerado como firmado de forma coletiva, ou seja, por todos os condôminos, especificamente para as cláusulas de abrangência coletiva e de igual aplicação para todos.

**DO FORO.**

Por mais privilegiado que qualquer outro possa vir a ser, fica eleito o foro da Comarca de Taubaté, SP, que é o da situação do imóvel, para dirimir as dúvidas ou controvérsias que eventualmente surjam entre as partes em decorrência do presente contrato, assim como para a solução de tudo quanto nele vem pactuado.

Na hipótese de qualquer das partes contratantes se vir obrigada a recorrer às vias judiciais ou a advogado, para compelir a outra ao cumprimento de suas obrigações, ficará a parte culpada obrigada ao pagamento dos honorários advocatícios dispendidos pela parte inocente, e/ou das despesas judiciais ou extra-judiciais a que der causa.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, juntamente com duas testemunhas, na forma e para todos os fins de direito.

São José dos Campos.

03/11/86

p/ CASTOR - ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDª.

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR / CONTRATANTE

Testemunhas: