

MAUÁ - SP

COMARCA DE MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ LUCILA CIA MATOSINHO

**LIVRO 443.-****PÁGINAS 352/359.-****ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA.-**

Aos vinte e três dias do mês de novembro do ano dois mil e doze (23/11/2012), neste Cartório do 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Mauá, Estado de São Paulo, perante mim, Tabeliã, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **como outorgante devedora**, doravante denominada apenas **DEVEDORA: BETA 17**

- INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no C.N.P.J., sob n.13.445.740/0001-83, com sede na cidade de Santo André, deste Estado, na Avenida Pereira Barreto, 1395, 20º andar, sala 54, Bairro Paraíso, com a Consolidação de seu Contrato Social datada de 20 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP., sob n.435.963/11-9, cuja respectiva cópia reprográfica autenticada, fica arquivada, nestas notas, na pasta própria letra “X”, sob número 059, *sendo, neste ato, de acordo com o Capítulo III, Cláusula Sétima, da referida consolição contratual,*

representada por: Claudio Yukishigue Takaesu, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, RG. n.5.079.671-9, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.006.195.998/71, com endereço comercial na cidade de Santo André, deste Estado, na Avenida Pereira Barreto, 1395, 20º andar, Bairro Paraíso; e, **como devedores solidários**, doravante assim denominados: **MZM** –

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no C.N.P.J., sob n.58.156.175/0001-72, com sede na cidade de Santo André, deste Estado, na Avenida Pereira Barreto, 1395, 20º andar, Bairro Paraíso, com a Consolidação de seu Contrato Social datada de 30 de agosto de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP., sob n.376.294/11-5, cuja respectiva cópia reprográfica autenticada, encontra-se arquivada, nestas notas, na pasta própria letra “W”, sob número 058, *sendo, neste ato,* **representada por sua procuradora: Marcia Zanetti Murbach**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade, RG. n.17.589.152, expedida pela SSP/SP., inscrita no CPF/MF., sob n.111.129.438/03, residente e domiciliada na cidade de São Bernardo do Campo, deste Estado, na Rua Omar



05702602296432.000060357-1

P:04627 R:004357

RUA LUIS MARIANE 46 - CENTRO
MAUÁ SP CEP:09390-050

FONE: 11-45141457 FAX: 11-45141710



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Daibert, 01, M 708, Condomínio Swiss Park, Bairro Demarchi, nomeada através da procuração lavrada aos 06 de julho de 2012, no 9º Cartório de Notas da comarca de São Paulo, Capital, no livro 9882, às páginas 113, cuja certidão atualizada, fica arquivada, nestas notas, na pasta própria número 023, sob número 024, *declarando a procuradora, sob a responsabilidade civil e criminal, que o presente instrumento não foi revogado ou substabelecido até a presente data*; **FRANCISCO DIOGO MAGNANI**, contador, titular da cédula de identidade, RG. n.8.885.539, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.859.983.898/91, e sua mulher, **MIRIAM ZANETTI MAGNANI**, economista, titular da cédula de identidade, RG. n.7.603.480, expedida pela SSP/SP., inscrita no CPF/MF., sob n.008.939.058/01, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Bernardo do Campo, deste Estado, na Rua Omar Daibert, 01, 605, Condomínio Swiss Park, Bairro Demarchi, *sendo **AMBOS**, neste ato, **representados por vosso procurador, Abner Martins Batistin**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade, RG. n.28.074.304, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.264.030.208/62, residente e domiciliado na cidade de Santo André, deste Estado, na Avenida Portugal, 400, apartamento 14, nomeada através da procuração lavrada aos 10 de julho de 2012, no 9º Cartório de Notas da comarca de São Paulo, Capital, no livro 9882, às páginas 117, cuja certidão atualizada, fica arquivada, nestas notas, na pasta própria número 023, sob número 025, *declarando o procurador, sob a responsabilidade civil e criminal, que o presente instrumento não foi revogado ou substabelecido até a presente data*; e, **CLAUDIO YUKISHIGUE TAKAESU**, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, RG. n.5.079.671-9, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.006.195.998/71, e sua mulher, **NEUZA TAIRA TAKAESU**, programadora, portadora da cédula de identidade, RG. n.7.519.327-9, expedida pela SSP/SP., inscrita no CPF/MF., sob n.817.447.738/15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com endereço comercial na cidade de Santo André, deste Estado, na Avenida Pereira Barreto, 1395, 20º. andar; **como outorgada***

MAUÁ - SP
COMARCA DE MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃ LUCILA CIA MATOSINHO



credora, doravante denominada apenas **CREDORA: D & P - MAUÁ**

CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no C.N.P.J., sob n.04.989.204/0001-58, com sede nesta cidade, na Avenida Portugal, 265, casa 1-A, Jardim Pilar, com a Consolidação de seu Contrato Social datada de 17 de novembro de 2003, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP., sob n.413.664/04-1, cuja respectiva cópia reprográfica autenticada, encontra-se arquivada, nestas notas, na pasta própria letra “B”, sob número 081, *sendo, neste ato, representada por seus sócios: Mauro David*, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da cédula de identidade, RG. n.41.859.432-1, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.951.705.708/30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Brotas, 235, apartamento 91, Jardim Haydée; **João Pedro Peralta Novo**, português, casado, empresário, portador da cédula de identidade, RG. n.17.045.770-9, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.213.322.158/15, residente e domiciliado na cidade de Santo André, deste Estado, na Rua Antonio Bastos, 755, apartamento 81; e, **Wagner Damo**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade, RG. n.7.687.367-5, expedida pela SSP/SP., inscrito no CPF/MF., sob n.045.771.888/99, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santa Cecília, 213, apartamento 31, Bairro da Matriz. Os presentes, conhecidos entre si, e reconhecidos como sendo os próprios de que trato, por mim, Tabeliã, cujas identidades verifiquei, e do que dou fé. E, pelas **PARTES CONTRATANTES**, me foi que: *Lucila*

CAPÍTULO I – DA ORIGEM DA DÍVIDA E SUBSEQUENTE NOVAÇÃO

– **1.1)** aos 24 de maio de 2011 a DEVEDORA e a CREDORA firmaram “Compromisso de Permuta de Imóvel e Outras Avenças” (doravante denominado simplesmente “Compromisso”), objetivando a aquisição pela DEVEDORA, de imóvel de propriedade da CREDORA, objeto da matrícula n.55.337 do Único Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, para implantação de um conjunto residencial; **1.2)** no Compromisso referido na cláusula anterior, a DEVEDORA informa a necessidade de quem lhe seja outorgada escritura definitiva do imóvel onde será implantado o conjunto residencial, bem como se obriga a obter termo de confissão de dívida emitido pela gestora líder do grupo empresarial do qual a DEVEDORA faz parte, com aval e solidariedade de seus sócios e mulheres como



05702602296432.000060358-0

P:04627 R:004358

RUA LUIS MARIANE 46 - CENTRO
MAUÁ SP CEP:09390-050
FONE: 11-45141457 FAX: 11-45141710

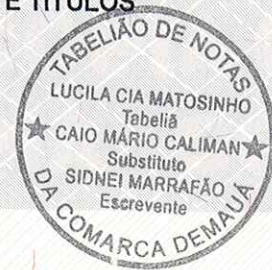


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

DEVEDORES SOLIDÁRIOS (cláusula 3.6 do Compromisso); **1.3)-** a presente escritura de confissão de dívida se presta ao cumprimento de referida obrigação, vez que foi lavrada aos 23 de novembro de 2012, nestas mesmas notas, no livro 443, às páginas 347/351, a escritura de venda e compra do imóvel objeto da matrícula n.55.337 do Único Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, pelo preço certo e ajustado de R\$598.438,07 (quinhentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e oito reais e sete centavos); **1.4)-** tendo em vista a obrigação assumida pela DEVEDORA e pelos DEVEDORES SOLIDÁRIOS de pagar a importância referida no item 1.3, antes mencionado, e, considerando o disposto no Capítulo III da presente, estabeleceram as partes que a liquidação do aludido crédito será efetuado pela DEVEDORA e DEVEDORES SOLIDÁRIOS não mais em moeda corrente à vista, mas sim mediante transferência à CREDORA de 13,1827% (treze inteiros e um mil, oitocentos e vinte e sete décimos milésimos por cento) da totalidade de área privativa aprovada em unidades do empreendimento imobiliário que será implantado no imóvel objeto da matrícula n.55.337 do Único Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, tudo em conformidade com as cláusulas e condições adiante convencionadas pelas partes, no Capítulo III desta escritura, em especial a obrigação de fazer, ora assumida pela DEVEDORA e pelos DEVEDORES SOLIDÁRIOS; **CAPÍTULO II – DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO –**

2.1)- sobre o imóvel, objeto da matrícula n.55.337 do Único Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, a DEVEDORA projetou a construção e incorporação de um empreendimento imobiliário nos termos da Lei Federal 4.591/64 e demais legislação pertinente, denominado “*CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO*”, sendo este composto por 01 (uma) Torre, contendo o térreo 10 (dez) apartamentos, mais 20 (vinte) pavimentos tipo com 16 (dezesseis) apartamentos por andar, sendo apartamentos de 02 (dois) e 03 (três) dormitórios, e cada um deles com direito a 01 (uma) vaga de garagem, para a guarda de 01 (um) veículo”, incorporação essa que será objeto de registro, em observância ao memorial de incorporação, sendo que todas as demais características do empreendimento referido foram integralmente esclarecidas aos CREDITORES,

MAUÁ - SP

COMARCA DE MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO LUCILA CIA MATOSINHO

anteriormente; **CAPÍTULO III – DA CONFISSÃO DE DÍVIDA – 3.1)-** pela presente escritura, a DEVEDORA confessa e reconhece expressamente dever aos CREDORES não mais a quantia de R\$598.438,07 (quinhentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e oito reais e sete centavos), mas sim a obrigação de entregar a CREDORA o correspondente, em área construída, a 13,1827% (treze inteiros e um mil, oitocentos e vinte e sete décimos milésimos por cento) da totalidade de área privativa aprovada, em unidades que integrarão o empreendimento imobiliário antes mencionado; **3.2)-** a forma de acerto estabelecida em favor da CREDORA, ou a quem esta indicar, se dará por meio da entrega dos seguintes apartamentos a seguir identificados: **APARTAMENTOS: a)- 16 (dezesseis) unidades de 03 (três) dormitórios (tipo),** contendo 01 (uma) suíte com área privativa de 78,39m² (setenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados) de final “01” (zero um), localizadas entre o 3º. (terceiro) e o 18º. (décimo oitavo) andar da torre; **b)- 16 (dezesseis) unidades de 03 (três) dormitórios (tipo),** contendo 01 (uma) suíte com área privativa de 78,39m² (setenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados) de final “02” (zero dois), localizadas entre o 3º. (terceiro) e o 17º (décimo sétimo) andar da torre; que representam, nesta fase 13,1827% (treze inteiros e um mil, oitocentos e vinte e sete décimos milésimos por cento) da totalidade de área privativa aprovada relativa aos apartamentos que serão edificados sobre o terreno objeto da venda, além de suas respectivas frações concernentes as áreas comuns, livres de ônus ou gravames, outrossim, mesmo que as vagas para a guarda dos veículos estejam desassociadas das unidades e tenham matrículas autônomas, ainda assim, os referidos farão jus a 01 (uma) vaga para cada apartamento, já descontada a área construída entregue a mais quando da aquisição do terreno contíguo onde será construído o Edifício Conquista Vila Noêmia; **3.2.1)-** acordam as partes que o percentual a menor pago nesta fase (deveria ser pago 15% e está sendo pactuada a entrega de 13,1827% (treze inteiros e um mil, oitocentos e vinte e sete décimos milésimos por cento) da totalidade de área privativa aprovada em unidades desta fase foi compensada/descontada diante da entrega de percentual maior na fase anterior do empreendimento; **3.3)-** tendo em vista que 13,1827% (treze inteiros e décimos milésimos por cento) incidente sobre a metragem construída desta fase pela DEVEDORA, correspondente a apartamentos e benfeitorias pode gerar um número que não corresponda a um apartamento inteiro, eventual diferença, para maior ou



05702602296432.000060359-8

P:04627 R:004359

RUA LUIS MARIANE 46 - CENTRO
MAUÁ SP CEP:09390-050
FONE: 11-45141457 FAX: 11-45141710

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

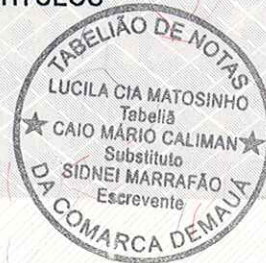
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

menor, entre a área entregue pela DEVEDORA e DEVEDORES SOLIDÁRIOS à CREDORA, em cumprimento à obrigação assumida pelos mesmos, e a área que a mesma deveria receber, será objeto de acerto futuro entre as partes, que desde logo se obrigam a tanto; **3.4)-** quanto da transferência das referidas unidades mediante dação em pagamento, a CREDORA será a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos emolumentos de Tabelião de Notas, de Cartório de Registro de Imóveis, e do I.T.B.I. (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), decorrentes deste procedimento; **CAPÍTULO IV – DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES – 4.1)-** a DEVEDORA e os DEVEDORES SOLIDÁRIOS deverão entregar as unidades a incorporar a CREDORA, em até 36 (trinta e seis) meses, após o efetivo registro da incorporação imobiliária, com carência de 180 (cento e oitenta) dias, não sobrevivendo a entrega das unidades no prazo máximo fixado, independente do motivo (exceto os de força maior, impossíveis de se prever, evitar ou impedir), terá se configurado o inadimplemento da obrigação assumida pela DEVEDORA e os DEVEDORES SOLIDÁRIOS perante a CREDORA, sendo facultado a esta, aguardar novo prazo para conclusão da obra, hipótese essa que será acrescido em 20% (vinte por cento), calculados sobre a proporção percentual inicialmente estabelecida; ou se valer do Judiciário para consecução de seus haveres; **4.2)-** para o caso de se promover uma ação judicial tomara como base o valor de R\$6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), acrescidos de multa à base de 20% (vinte por cento) além de juros moratórios e compensatórios, bem como de correção monetária, até a data da efetiva liquidação; **CAPÍTULO V – DA ELEIÇÃO DO FORO – 5.1)-** as partes elegem o Foro desta comarca, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, com o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura; **CAPÍTULO VI – DA APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES – 6.1)-** a **DEVEDORA, BETA 17 – INCORPORAÇÃO LTDA**, apresenta neste ato **as seguintes certidões:** **A)- Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal**, aos 19 de novembro de 2012, sob número 000692012-21032740, **com validade até 18 de maio de 2013**, a qual fica arquivada, nestas notas,

MAUÁ - SP
COMARCA DE MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃ LUCILA CIA MATOSINHO



na pasta própria número 005, sob número 142; e, B)- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos **Tributos Federais** e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, às 11:48:50 do dia 09 de novembro de 2012, com código de controle: C500.C0AA.83A8.519C, **com validade até 08 de maio de 2013** a qual fica arquivada, nestas notas, na pasta própria número 006, sob número 118; **CAPÍTULO VII – DA DISPENSA DAS CERTIDÕES - 7.1)-** foi **dispensada** pela CREDORA, **conforme lhe faculta o Decreto n.93.240, de 09 de setembro de 1986, em seu artigo 1º., parágrafo 2º., a apresentação das certidões mencionadas na Lei Federal 7.433 de 18 de dezembro de 1985, exceto as certidões mencionadas, responsabilizando-se expressa e solidariamente por eventuais débitos fiscais existentes sobre o imóvel; **CAPÍTULO VIII – DECLARAÇÕES DAS PARTES - 8.1)-** foram cientificados da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) nos termos do artigo 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei n.12.440/2011; **8.2)-** autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos necessários para o efetivo registro da presente; e, **8.3)-** para efeitos de fins previstos no Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os contratantes dão ao imóvel o valor de R\$6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais). *E nos termos do artigo 12 do Provimento CG n.13/2012, foi procedida prévia consulta a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, gerando o código hash: a248.dd5d.307d.bccf.462a.0e91.d3ee.1e0b.8220.c169 em nome de Beta 17 – Incorporação Ltda.* De como assim o disseram e outorgaram, dou fé, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual feita, e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram e assinam. Eu, *Sidnei Marrafão* (Sidnei Marrafão), Escrevente Autorizado, a escrevi. E eu, *Lucila Cia Matosinho* (Lucila Cia Matosinho), Tabeliã, a subscrevo e assino. (a.a.) **CLAUDIO YUKISHIGUE TAKAESU - MARCIA ZANETTI MURBACH – ABNER MARTINS BATISTIN - NEUZA TAIRA TAKAESU – MAURO DAVID – JOÃO PEDRO PERALTA****



05702602296432.000060360-1

P.04627 R.004360

RUA LUIS MARIANE 46 - CENTRO
MAUÁ SP CEP:09390-050
FONE: 11-45141457 FAX: 11-45141710



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



NOVO – WAGNER DAMO - LUCILA CIA MATOSINHO. NADA MAIS.

Trasladada em seguida e está conforme. Eu, Tabeliã, a fiz datilografar, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em Test. [Assinatura] da verdade

Lucila Cia Matosinho - Tabeliã

Emol.R\$1909,90 Sec.Faz.R\$542,81 Ipeesp.R\$402,08 R.Civil.R\$100,52 T.Just.R\$100,52 Sta.Casa.R\$19,10
 Guias:- Estado/Ipeesp/S.Casa 221/2012 Sinoreg. 011/2012 Tribunal de Justiça 047/2012

TABELIÃO DE NOTAS
 Comarca de Mauá - Estado de São Paulo
 Lucila Cia Matosinho - TABELIÃ
 Caio Mário Caliman - SUBSTITUTO
 Sidnei Marrafão - ESCRIVENTE