



Itaquaquecetuba, 4 de Janeiro de 2024

À  
Câmara Municipal de Itaquaquecetuba  
Att. Vereador Edson de Souza Moura

Ref.: Requerimento 00112/23



**Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda**, CNPJ nº 50.214.014/0001-86, com sede na Av. Uberaba, 1262, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba, SP, por seu procurador vem, pelo presente, manifestar-se na forma que segue:

Que a Ibiáçu foi procurada por membros da Prefeitura de Itaquaquecetuba, a fim de prestar informações acerca de drenagem e viela do Loteamento Jd. Itapuã. A origem de tal questionamento seria o Requerimento nº 00112/23 feita por esta Câmara à Municipalidade.

Ocorre que, conforme documentos anexos, o loteamento Jd. Itapuã foi empreendido pela empresa **INVESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** em 05/08/80.

A Investe fez as vendas e administração do loteamento diretamente até Abril/05, quando a Comercial Ibiáçu foi contratada apenas para gerir a carteira de recebimentos dos lotes vendidos e ainda não quitados.

Isto posto, seja pelo momento de implantação das obras do loteamento, seja pela relação de mera prestadora de serviços perante a Investe, a Comercial Ibiáçu não tem qualquer relação ou responsabilidade perante as obras do loteamento, tampouco tem legitimidade para atuar perante os compradores e moradores do bairro.

Por fim, encaminhamos em anexo o Contrato Social da Investe, para os devidos procedimentos por parte desta Câmara.

Cordialmente,



**Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.**  
Dra. Rosângela Favarin Ferreira  
Procuradora

*Elaine Cristina Bueno*  
Escritora Autorizada

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA  
**Marcelo Renato Sucena**  
Auxiliar Administrativo

Recebi em  
05/01/2024  
14h15



**Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.**

Página 1 de 1

Av. Uberaba, 1242-1262, Vl. Virgínia, Itaquaquecetuba, SP. Fone 11 4646-6450 0800-161604 – CRECI J nº 2482  
A Comercial Ibiáçu participa do Instituto Itaquareia, incentivando, apoiando e promovendo iniciativas socioambientais.



184

## **Instrumento Particular de Contrato para Promover a Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças.**

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas têm entre si certo e ajustado o que segue:

**Proprietária:** **Investe Empreendimento Ltda. S.C.**, estabelecida na rua Marconi, 53, 10º andar, cj. 102, São Paulo, inscrita no CNPJ nº 43.060.722/0001-44, neste ato representada por **Maria Stella Aulicino Mancini**, brasileira, arquiteta, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 30.194.782-5 e inscrita no CPF/MF sob n.º 278.837.778/90, residente na Rua Jesuíno Arruda, nº 318 apto. 81, Itaim Bibi, São Paulo SP

**Administradora:** **Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 50.214.014/0001-86, estabelecida na Avenida Uberaba, nº 1.242, Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP, representada neste ato por seu procurador **Sr. Oscar Hidenori Hirose**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 14.912.358-9 e CPF nº 027.549.558-28, domiciliado na Avenida Uberaba, nº 1.242, Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP.

### **Declarações Preliminares**

A proprietária declara que, a justo título, é senhora e legítima possuidora de lotes localizados nos loteamento Jd. Itapuã em Itaquaquecetuba; conforme relação descrita no **Anexo I – Relação dos Imóveis**.

### **Objeto do Contrato**

O presente contrato visa a contratação dos serviços profissionais da **ADMINISTRADORA**, com absoluta exclusividade, para comercialização e administração da carteira de recebimento dos lotes retro mencionados, relacionados no Anexo I.

### **Obrigações da Administradora**

A **ADMINISTRADORA** fornecerá, através de sua equipe ou por terceiros contratados, todos os serviços, materiais e mão-de-obra necessária à administração dos Empreendimentos, descritos na seguinte forma:

#### **1 - Gerenciamento das Vendas**

1.1 - Promover o planejamento, orientação e publicidade na comercialização do loteamento e de eventuais revendas de lotes objetos de desistências, cancelamentos ou rescisões contratuais, por si ou por terceiros que contratar.

1.2 - Elaborar a TABELA DE VENDA, que deverá ser apresentada e aprovada pela **PROPRIETÁRIA** antes do início das vendas.

A “TABELA DE VENDA” sofrerá alterações sempre que as condições de mercado o permitir e a **PROPRIETÁRIA** autorizar.

1.3 - Intermediar as vendas, analisando e aprovando as propostas, obedecendo aos seguintes critérios básicos definidos no **Anexo II – Tabela de Preços**

Ocorrendo a hipótese da **ADMINISTRADORA** agenciar negócios que não se enquadrem nas tabelas de preços em vigor, deverá ela submeter os termos do

**Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.**



Ocorrendo a hipótese da **ADMINISTRADORA** agenciar negócios que não se enquadrem nas tabelas de preços em vigor, deverá ela submeter os termos do negócio à apreciação da **PROPRIETÁRIA**, que o aprovará ou não. Decorridas 48 (quarenta e oito) horas úteis da consulta formulada, o silêncio será entendido como aprovação do negócio.

- 1.4 - Controlar as vendas, com o acompanhamento dos trabalhos dos corretores, das propostas, dos contratos e também dos relatórios.

As vendas serão realizadas através de corretores ou empresas especializadas, sob orientação da **ADMINISTRADORA**, que manterá número suficiente de corretores para visitas e apresentação do local.

## 2 - Administração do Loteamento

- 2.1 - Confeccionar as propostas de reserva, contratos particulares de compromisso de venda e compra, de acordo com minuta fornecida pela proprietária, carnês de pagamento, e demais impressos que a **ADMINISTRADORA** julgue necessário para o perfeito cumprimento dos dispositivos legais e contratuais pertinentes;
- 2.2 - Colher assinatura dos adquirentes de lotes e da **PROPRIETÁRIA**, com os respectivos reconhecimentos das firmas nos contratos, bem como esforçar-se para que os adquirentes recebam as escrituras definitivas quando ultimarem seus pagamentos, com o respectivo acompanhamento junto ao Cartório competente;
- 2.3 - Efetuar o atendimento e orientação aos prestamistas, informando sobre condições contratuais e eventuais cessões dos contratos.
- 2.4 - Efetuar a cobrança e negociação dos valores devidos; sendo que, desde já, a **PROPRIETÁRIA** autoriza à **ADMINISTRADORA** acrescer ou diminuir o débito do adquirente do lote, bem como poderá, quando possível, modificar o sistema de cobrança e condições contratuais, sempre com a finalidade de melhorar o recebimento, de acordo com os parâmetros estabelecidos entre as partes definidos no **Anexo III – Regras de Negócio**.
- 2.5 - Providenciar a documentação nos casos de cessões e minutas das escrituras definitivas solicitadas pelos adquirentes dos lotes. Neste caso, poderá a **ADMINISTRADORA** cobrar das partes uma taxa de expediente pelos serviços prestados, sem que de tais recebimentos participe a **PROPRIETÁRIA**.
- 2.6 - Assinar recibos, sinais, entradas e suas complementações. Entretanto, os demais documentos, como contratos de compra e venda e cessões, serão sempre firmados pela **PROPRIETÁRIA**.
- 2.7 - Executar o planejamento do sistema de cobrança, em atendimento aos interesses da **PROPRIETÁRIA**, providenciando a **ADMINISTRADORA** as cobranças extrajudiciais, para constituição em mora dos compromissários compradores inadimplentes.
- 2.8 - A **ADMINISTRADORA** irá providenciar as medidas judiciais cabíveis, bem como arcar com o custo de contratação de Advogados, porém as despesas judiciais e extrajudiciais incidente fica sob responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**.
- 2.9 - Receber os valores fixados nos contratos de venda dos lotes, bem como todo e qualquer valor previsto neste contrato, em seu escritório ou a quem a **ADMINISTRADORA** expressamente indicar, inclusive rede bancária, dando as respectivas quitações e

**Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070  
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br



contabilizando essas importâncias em controles próprios, de modo a propiciar plena facilidade de verificação e fiscalização por parte da **PROPRIETÁRIA**.

- 2.10 - Repassar mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente os valores recebidos, através de depósito bancário, em favor da **PROPRIETÁRIA**, ou a quem ela indicar.
- 2.11 - Emitir e enviar relatório geral à **PROPRIETÁRIA**, até o dia 15 (quinze) de cada mês, referente aos pagamentos ocorridos no mês anterior até a data deste. Tal relatório deverá conter o total recebido, o acerto de contas mensal e indicando, expressamente, os lotes cancelados, desistência e rescisões contratuais ocorridas.
- 2.12 - Prestar à **PROPRIETÁRIA**, sempre que solicitados esclarecimentos sobre os relatórios mensais, facultando-lhes acesso aos seus registros e controles, desde que não tenha ultrapassado o prazo de 90 (noventa) dias da emissão dos respectivos relatórios. Esses esclarecimentos serão prestados no próprio escritório da **ADMINISTRADORA**, desde que a **PROPRIETÁRIA** comunique esta intenção no prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis. Eventuais lapsos, omissões ou incorreções verificadas ou acusadas, deverão ser prontamente sanadas pela **ADMINISTRADORA**.
- 2.13 - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar com terceiros, os serviços de sua incumbência, no todo ou em parte, para fiel cumprimento deste contrato. Entretanto, ficará responsável perante a **PROPRIETÁRIA** pela devida execução, bem como os ônus deste procedimento.

#### Obrigações da Proprietária

- 3 - É de responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**:
  - 3.1 - Responder pela evicção nos termos do Código Civil Brasileiro, referente aos lotes objeto deste instrumento.
  - 3.2 - Manter a área objeto deste instrumento em plenas condições de servir à finalidade contratada, livre de pessoas e coisas, isto é, em plenas condições de alienação a terceiros, sem a turbação da posse, direitos de ocupação ou de usucapião da referida área.
  - 3.3 - Pagar os impostos e taxas incidentes sobre os lotes enquanto sua posse não for transferida a seus adquirentes.
  - 3.4 - Firmar todas as plantas, memoriais e demais documentos, bem como instrumentos públicos ou particulares de compromisso de venda e compra, escrituras definitivas, rescisões contratuais e o que mais se fizer necessário à boa condução da Administração, sempre com a autorização prévia da **ADMINISTRADORA**.
  - 3.5 - Arcar com as despesas judiciais e extrajudiciais incidente nas ações judiciais na defesa dos interesses dos empreendimentos e carteira de recebimento.
  - 3.6 - Manifestar, por escrito e no período de 05 (cinco) dias a contar de seu recebimento, eventual discordância quanto à Tabela de Preços elaborada pela **ADMINISTRADORA**, sendo que seu silêncio será entendido como concordância quanto aos valores apresentados.
  - 3.7 - Autorizar a **ADMINISTRADORA**, desde já, a reter a sua participação, conforme pactuado na Cláusula 4ª deste contrato.
  - 3.8 - Manifestar-se, por escrito e no período de 90 (noventa) dias a contar de seu recebimento, quanto a possíveis diferenças nos relatórios de venda e das prestações de contas. Transcorrido tal prazo, o silêncio da **PROPRIETÁRIA** implicará em concordância com

#### **Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia 3/4 - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070  
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br



todos os termos da prestação de contas e relatórios de vendas, dando-os como bons e aceitos, nada mais podendo reclamar com referência ao conteúdo dos mesmos, seja a que título for.

- 3.9- Outorgar escrituras definitivas aos compradores de lotes, uma vez pago por estes o preço total ajustado, devendo a **PROPRIETÁRIA** estar judicialmente apta para efetivação dessa outorga, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade junto aos compradores, pela demora ou recusa da outorga de ditas escrituras.

#### **Valor do Contrato**

- 4- Pelos trabalhos de administração e comercialização dos lotes, a **ADMINISTRADORA** receberá os valores correspondentes a 20% (vinte por cento) do montante da Receita bruta mensal auferida pela **PROPRIETÁRIA**, ou no mínimo o valor de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais).
- 4.1- O valor mínimo para pagamento ora estabelecido será atualizado anualmente de acordo com a variação nominal do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas).
- 5- Para os efeitos do disposto na cláusula anterior, considera-se receita o valor recebido mensalmente, acrescidos de eventuais juros, correção monetária, e multas convencionais, e tudo o mais que sempre for contabilizado a título de receita.
- 6- A remuneração da **ADMINISTRADORA**, prevista neste contrato, será paga proporcionalmente, na medida em que a **ADMINISTRADORA** for recebendo, em nome da **PROPRIETÁRIA**, as prestações decorrentes das vendas dos lotes, devendo, desde logo, a **ADMINISTRADORA** descontar de tais prestações seus honorários.
- 7- Os custos com obras considerados como complementares terão seus custos rateados e cobrados diretamente dos compradores ou possuidores de lotes, acrescidos de uma taxa de 20% destinados unicamente à **ADMINISTRADORA** para atendimento das despesas de sua administração. Na época do rateio, caso existam lotes não compromissados, as despesas serão suportadas pela carteira de cobrança.

#### **Disposições Gerais**

- 8- Quaisquer serviços ou obras não previstos expressamente neste contrato não serão de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, devendo ser objeto de pacto entre as partes.
- 9- A remuneração das pessoas físicas ou jurídicas, devidamente credenciadas pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis para a promoção ou intermediação de venda dos lotes, será arcada diretamente pelos adquirentes dos lotes.
- 10- Todas as comunicações, avisos e notificações relativas a este contrato deverão ser feitos por escrito e somente terão validade se enviadas através de carta registrada ou protocolada nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento.

#### **Início e Conclusão do Contrato**

- 11- A partir desta data estará sendo iniciado o processo de transição para adequação dos procedimentos, porém o efetivo exercício da administração tratada no presente contrato e sua remuneração pela **PROPRIETÁRIA** terá seu início estabelecido no cronograma a ser apresentado.

#### **Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070  
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Cred J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br



- 12- Conceder-se-á como termo final dos trabalhos a cargo da **ADMINISTRADORA** a data em que todos os lotes estiverem vendidos e todas as prestações pagas pelos compradores.

#### Disposições Finais

- 13- Caso algumas das partes praticar infração grave, poderá a parte prejudicada requerer a rescisão judicial do contrato, respondendo a parte culpada, por perdas, danos e lucro cessante a que der causa, respeitando todos os créditos da **ADMINISTRADORA** por serviços prestados até a data da rescisão.
- 14- A **PROPRIETÁRIA** não poderá, seja a que título for, vender, alugar, hipotecar, doar ou gravar com qualquer ônus, o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, sem comunicação por escrito a **ADMINISTRADORA**.
- 15- O presente contrato obriga não só as partes aqui mencionadas, como também igualmente seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, que assumirão as obrigações dele decorrentes.

#### Foro

- 16- Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas as dúvidas e pendências decorrentes do presente contrato, respondendo a parte julgada vencida por honorários de advogado da vencedora, sem prejuízo do pagamento de perdas e danos, custas judiciais, etc.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, responsabilizando-se por si e seus sucessores a qualquer título.

Itaquaquecetuba, 13 de abril de 2005.

#### **PROPRIETÁRIA:**

*maria stella aulicino mancini*

**Investe Empreendimento Ltda. S.C.**  
Maria Stella Aulicino Mancini

#### **ADMINISTRADORA:**

**Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**  
Oscar Hidenori Hirose

#### **TESTEMUNHA:**

Nome: **Terezinha Cardoso Nunes**  
RG nº 18.349.476  
CPF nº 057.806.538-0

Nome: **Marcelo Oliveira dos Santos**  
RG nº 23.953.676-9 SSP/SP  
CPF nº 153.453.968-92

**Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia <sup>5/5</sup> Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070  
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Donizete Rodrigues

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 10.611

folha 1

Poá, 19 de março de 1980

**Localização:** Cruzamento da Avenida Industrial Primeira com a faixa da Petrobrás, no Sítio Pavoeiro, em Itaquaquecetuba.-

**Imóvel:** Uma área de terras sem qualquer benfeitorias, com 165.018,93 metros quadrados, localizada no Sítio Pavoeiro, zona urbana do distrito e município de Itaquaquecetuba, desta comarca, destacada de uma área maior com 71 alqueires, mais ou menos, assim descrita: com ponto inicial no marco "0" localizado no cruzamento da Avenida Industrial Primeira com a faixa da Petrobrás, seguindo por uma cerca de arame no rumo  $38^{\circ}11'45''SE$  por 115,79 metros onde se encontra o marco nº 1; daí segue por 315,96 metros no rumo  $46^{\circ}22'19''SE$ , onde deflete à direita seguindo ainda por uma cerca de arame no rumo  $8^{\circ}57'13''SE$ , por uma distância de 205,61 metros até encontrar o marco nº 3; daí deflete à direita seguindo pela mesma cerca de arame até encontrar o marco nº 4, numa distância de 407,66 metros e rumo  $88^{\circ}24'41''NW$ ; segue até o marco nº 5, no rumo  $78^{\circ}58'21''NW$  por mais 91,49 metros, onde está cravado o marco nº 5; desse ponto deflete à direita no rumo  $1^{\circ}08'10''NW$  por uma distância de 60,51 metros onde está o marco 6; seguindo no rumo  $03^{\circ}26''NE$  por 48,60 metros onde foi cravado o marco 7; ainda acompanhando a cerca de arame por mais 33,49 metros no rumo  $15^{\circ}56'43''NE$  e finalmente, para encontrar o marco nº 9, segue por 1,12 metros no rumo  $63^{\circ}26'06''NW$ ; deste ponto segue por um valo à margem do qual foram cravados os marcos nºs. 10 a 20 guardando entre si os seguintes rumos e distâncias: no marco 9 a 10 rumo  $20^{\circ}33'21''NE$ , na distância de 29,05 metros; do marco 10 ao 11 rumo  $24^{\circ}22'45''NE$  na distância de 29,31 metros; do marco 11 ao 12 rumo  $27^{\circ}56'02''NE$  na distância de 24,34 metros; do marco 12 ao 13 rumo  $24^{\circ}57'07''NE$  na distância de 74,67 metros; do marco 13 ao 14 rumo  $25^{\circ}49'31''NE$  na distância de 38,11 metros; do marco 14 ao 15 rumo  $22^{\circ}18'56''NE$  na distância de 14,48 metros; do marco 15 ao 16 rumo  $24^{\circ}11'11''NE$  na distância de 57,11 metros; do marco 16 ao 17 rumo  $42^{\circ}36'50''NW$  na distância de 23,78 metros; do marco 17 ao 18 rumo  $45^{\circ}53'29''SW$  na distância de 50,00 metros; do marco 18 ao 19 rumo  $39^{\circ}24'36''NW$  na distância de 33,39 metros; do marco 20, digo, do marco 19 ao 20 rumo  $45^{\circ}39'54''$  na distância de 42,65 metros; defletindo aí à direita, acompanhando uma

(segue no verso)

*(Handwritten mark)*

matrícula	ficha
10.611	1
	verso

uma cerca de arame a faixa da Petrobrás até o marco 21 no rumo 80°21'15"SE por uma distância de 72,71 metros; do marco 21 ao marco 22 por 38,71 metros no rumo 82°43'41"SE do marco 22 segue até o marco "0", início da descrição deste perímetro, por uma distância de 38,60 metros, no rumo 78°20'26"NE.-

Proprietários: CID OLIVEIRA MACHADO, RG 911.446, corretor, CIC 082.299.618-91, e sua mulher ROSA LANZONI DE OLIVEIRA MACHADO, RG 911.447, CIC 082.299.619-91, professoras, brasileiros, domiciliados e residentes na Capital deste Estado, à Rua Ministro Gastão Mesquita, 411.-

Registro anterior: R.1/3.510 deste Cartório.-

O OFICIAL *(Handwritten signature)* (Ruy Borges)

R.1/10.611 - em 19 de março de 1980.-  
 Por escritura de 10 de março de 1980, do 19º Tabelionato de Notas de S. Paulo, Capital (livro 2922, fls. 05), os proprietários acima nomeados transmitiram por venda o imóvel desta matrícula a INVESTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede em S. Paulo, Capital, à Rua Barão de Itapetininga, 211 13º andar, conjunto 1.301, CGC 43.060.722/0001-44, pelo preço de R\$10.000,000,00, pagável na forma estabelecida no título, sem condições.-

O OFICIAL *(Handwritten signature)* (Ruy Borges)

R.2/10.611 - em 05 de agosto de 1980.-  
 O imóvel objeto desta matrícula foi loteado de acordo com o Alvará de Licença nº 053/80, expedido em 15 de abril de 1980, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, nos termos do Dec. Lei 6766, por INVESTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com a denominação de JARDIM ITAPUÁ. Plano de Loteamento Compõe de 405 lotes distribuídos em 12 quadras designadas pelas letras A a L; sendo que a Quadra A, é composta de 29 lotes; os lotes 1 e 2 fazem frente para a Rua 10, e os lotes de 3 a 29 fazem frente para a rua 2; Quadra B, com 59 lotes: os lotes de 1 a 5 fazem frente para a rua 10; os lotes de 6 a 32 fazem frente para a rua 2 e os lotes de ns. 33 a 59 fazem frente para a rua 3; Quadra C, com 59 lotes: os lotes de 1 a 5 fazem frente para a rua 10; os lotes de ns. 6 a 32 fazem frente para a rua 3 e os lotes ns. 33 a 59 com frente para a rua 4; Quadra D:

(continua na ficha 2)-

OFICIAL DE II  
 Oficial - Do  
 Subst.ª Juri  
 Subst.ª Debór.  
 Poá - Esta

Donizete Rodrigues  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

REGISTRO  
IMÓVEIS

Donizete Rodrigues  
Márcia A.S. Peres  
Poá de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 10.611

folha 2

Poá, 05 de agosto de 1980

com 59 lotes: os lotes de 1 a 5, com frente para a 10; os lotes de 6 a 32 com frente para a rua 4 e os lotes de 33 a 59, com frente para a rua 5; Quadra E: com 13 lotes todos com frente para a rua 1; Quadra F: com 13 lotes: o lote 1 com frente para a rua 10 e os lotes de 2 a 13 com frente para a rua 8; Quadra G: com 17 lotes: os lotes de 1 a 8 com frente para a rua 5 e os lotes de 9 a 18 com frente para a rua 8; Quadra H: com 29 lotes: os lotes de 1 a 13 com frente para a rua 5 e os lotes de 14 a 29 com frente para a rua 6; Quadra I: com 47 lotes: os lotes 1 e 23 com frente para a rua 5; os lotes ns. 2 a 22 com frente para a rua 6 e os lotes de 24 a 47 com frente para a rua 7; Quadra J: com 52 lotes: os lotes 1 e 28 com frente para a rua 5; os lotes de 2 a 23 com frente para a rua 7; os lotes de 24 a 27 com frente para a rua 9 e os lotes de 29 a 52 com frente para a Avenida Industrial; Quadra K: com 11 lotes: os todos os lotes com frente para a rua 7; e a Quadra L: com 16 lotes: os lotes 1 a 4 com frente para a rua 9; os lotes de 5 a 11 com frente para a rua 07 e os lotes de 12 a 16 com frente para a Avenida Industrial. - Todas as ruas foram projetadas com 14,00ms., de largura e declividade máxima de 10,00%, com a área total de 36.620,57 metros quadrados, a área loteada é de 105.328,370 metros quadrados. Para áreas livres foram reservados 16.501,893 metros quadrados e para áreas institucionais 6.868,108 metros quadrados. - Com o total de 165.016,930 metros quadrados. - As áreas destinadas ao sistema de lazer, ao uso institucional, das vias públicas, passará ao domínio público no ato de registro de loteamento. Nos autos, juntamente com a documentação exigida pelos citados decretos, encontram-se o memorial descritivo e planta devidamente assinados pela proprietária e por engenheiro devidamente credenciado. Sobre o imóvel não pesam ônus, servidões ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade. -  
A Oficial Substituta *Ester Mollina* (Ester Mollina)-

(SEGUIE NO VERSO)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

12042-8-505001-515000-0622



matrícula 10.611  
folha 02  
verso

Av. 3 à 12/10.611 - em 03 de maio de 1983.-

Por requerimento passado em São Paulo, aos 28 de abril de 1983, INVESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., solicitou as presentes averbações, a fim de ficar constando que as ruas mencionadas na presente matrícula, localizadas no loteamento denominado Jardim Itapuã, no Bairro do Rio Abaixo-Itaquá, estão oficializadas com as seguintes denominações: antiga Rua Um, atual Rua Antonio Francisco Lisboa; antiga Rua Dois, atual Rua Afonso Pena; antiga Rua Três, atual Rua Dr. Emilio Ribas; antiga Rua Quatro, atual Rua Euzébio Matoso; antiga Rua Cinco, atual Rua Princesa Isabel; antiga Rua Seis, atual Rua D. João VI; antiga Rua Sete, atual Rua Epitácio Pessoa; antiga Rua Oito, atual Rua Diogo Antonio Feijó; antiga Rua Nove, atual Rua Almirante Tamandaré; e a antiga Rua Dez, atual Rua Ramos de Azevedo, conforme se comprova pela Certidão nº 1.568/83, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, aos 25-03-83.-

A Escriv. Mab.

O Oficial:

Av. 13/10.611 - em 18 de abril de 1.985.-

Por Requerimento datado de 08 de março de 1.985, Alvará de Licença para desdobra de lotes, sob nº de processo- 7.780/84, expedido aos 05/03/85, e Planta aprovada aos 05/03/85, subscrita pela P.M. de Itaquaquecetuba-SP., foi autorizada a averbação para os DESDOBROS das seguintes lotes, objetos de loteamento Jardim Itapuã, desta matrícula: QUADRA A: lotes 1 e 3 a 28; QUADRA B: lotes 2 a 4, 6 a 18, 18, 19, 26, 45, 56 e 58; QUADRA C: lotes 2, 3, 5, 7, 9, 14, 18, 27, 28, 35, 37, 38 e 58; QUADRA D: lotes 2, 3, 5, 8, 14, 24, 27, 33, 37, 41 e 58; QUADRA E: lotes 1, 2, 3, 7, 9 e 13; QUADRA F: lotes 1 a 13; QUADRA G: lotes 1 a 6, 8, 9, 10 a 17; QUADRA H: lotes 1, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 22 a 29; QUADRA I: lotes 1, 5, 9, 21, 27, 28, 29 e 41; QUADRA J: lotes 1 a 4, 6, 10, 22, 26, 27, 29 e 52; QUADRA K: lotes 6, 9 e 11; QUADRA L: lotes 1 a 16, todos em dois lotes designados por a e b, com exceção dos lotes nº 1 das quadras C, H e I que foram desdobrados em três lotes designados a, b e c.

Escriv. Mab.-

Oficial.-

-continua na ficha 03

OFICIAL DE II

Oficial - Do  
Subst. Jari  
Subst. Débor.  
Poa - Ests



*(Handwritten mark)*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
10.611	03

Poá 10 de abril de 1985

Av.14/10.611 - Em 10 de abril de 1.985.-  
 Per Instrumento Particular datado de 05 de março de 1.985, expedido pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, a mesma - **CANCELADA** as seguintes lotes de loteamento Jardim Itapua, em garantia da execução das obras de Rede Pública de Água: lotes 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, e 11A da QUADRA "F".-

Escriv. Hab. -  
 Oficial. -

Av.15/10.611 - À vista do requerimento de 27 de fevereiro de 1997 e do termo de levantamento de caução expedido em 18/02/97, pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, fica cancelada/ a averbação nº 14, desta matrícula. Do aludido termo consta/ que, em virtude da firma Investe - Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda haver cumprido as exigências do plano de loteamento constante do processo nº 7780/84, denominado Jardim Itapua, fica liberada, para todos os efeitos legais, a caução / dos lotes a saber: 1-A, 1-B, 2-A, 2-B, 3-A, 3-B, 4-A, 4-B, 5-A, 5-B, 6-A, 6-B, 7-A, 7-B, 8-A, 8-B, 9-A, 9-B, 10-A, 10-B e / 11-A da quadra "F", totalizando 21 (vinte e um) lotes.- Poá, 18 de março de 1997. O Registrador Designado: -----

*(Handwritten signature)* (Bel. Ataíde Souza/ Macedo).-

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

OFICIAL	05
EDOC	CA
	100
	1985
	Donizete Rodrigues
	Registrador Designado

REGISTRO IMÓVEIS  
 Donizete Rodrigues  
 Ap. P. Rodrigues  
 Marcelo A.S. Peres  
 Poá de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Poá - SP

12042-8-AA 512482

12042-8-305001-515000-0622



**CERTIFICA FINALMENTE** que a presente reprodução da matrícula n° 10.611 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1° do artigo 19, da Lei n° 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR, NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data, não fazendo prova de propriedade em relação aos lotes que compõem o loteamento denominado "JARDIM ITAPUÁ", no Município de Itaquaquecetuba. O referido é verdade e da fé. Poá, 08/09/2022.

André da Silva Casimiro  
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital:  
1204283C30000000132577221

EMOLUMENTOS:	R\$ 38,17
ESTADO:	R\$ 10,85
SEC. FAZENDA:	R\$ 7,43
REG. CIVIL:	R\$ 2,01
T.J.:	R\$ 2,62
MP:	R\$ 1,83
ISSQN:	R\$ 1,91
TOTAL:	R\$ 64,82

**SELOS PAGOS POR VERBA**

OFICIAL I  
DE II  
Oficial - Do  
Subst. Jerri  
Subst. Débor.  
Poá - Este



**Donizete Rodrigues**

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

fls. 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula: 10.611 ficha: AUXILIAR

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Poá, 05 de agosto de 19 80

Denominação: JARDIM ITAPUÃ.- Itaquaquetuba.

Lotes	matrículas	
1-(A)40.180		4-
2-		5-
3-		6-
4-		7-
5-		8-
6-		9- ....57.736(B)
7-		10-
8-		11-
9-		12-.....42.350
10-		13-m:28.270-AJ-ITAPUÃ
11-		14-
12-		15-
13-		16-
14-		17-
15-.....58.026		18-
16-		19-
17-		20- .....19.478
18-		21-.....32.742
19-.....53.907		22-.....39.121.-
20-		23-
21-		24- ----36.296
22-		25- - - - 35.267
23-		26-
24-		27- .....20.218
25-		28- - - - - 20.217
26-		29-
27-		30- - - - - 26.194
28-		31-
29-		32-.....45.918
		33-
		34-.....63.717
		35-.....27.649
		36-.....24.983
		37-
		38-.....45.040
		39-.....35.758
		40- - - - 34.781
		41-
		42-

**QUADRA B.**

Lotes matrículas

1-

2-

3-(A)40.179

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Poá - SP

12042-8-AA 512476

12042-8-36901-51900-0622



2

matricula: 10.611      ficha: AUXILIAR  
verso

Lotes	matrículas	Lotes	matrículas
43-		21- - -	34.263
44-.....	R.1/31.870	22--	40.482
45-		23.....	32.587
46-		24 - - -	18.530
47-		25 - - -	18.538-
48-		26 --	23.489/
49-.....	45.056	27	
50-.....	48.856	28.....	61.073/074 (A/B)
51-.....	40.463.-	29-----	21.501
52-.....	26.911	30.....	35.992
53-		31.....	59.899
54-.....	26.685/	32.....	56.360 /
55-.....	34.484	33	
56-		34.....	44.891
57-.....	27.298/	35.....	61.761(B)
58-		36-----	41.336
59- - -	-34.262	37	
<b>QUADRA C</b>		38	
Lotes	matrículas	39.....	58.508
1-		40.....	42.297
2-		41- - -	18.279-
3-		42	
4-.....	21.027/ e 70.237	43.....	36.584
5-		44	34.195
6-.....	42.308	45	
7-		46 ---	40.322
8-.....	26.589	47.....	26.683-(47-B-m.27-58.RL
9-		48.....	20.064 (Taqua)
10-.....	56.284	49-.....	45.169
11-		50-----	40.393
12-.....	40.267	51- - -	34.284
13-.....	41.404	52.....	31.131
14-		53 - - -	24.974
15-.....	37.503.-	54-----	21.389
16-.....	50.633	55	
17- --	23.487/	56.....	55.666
18-		57	
19-.....	47.241	58	
20-		59.....	34.344

OFICIAL DE II  
Oficial - Do  
Subst.º Jani  
Subst.º Débor.  
Pob - Este



Donizete Rodrigues  
 OFICIAL

*(Handwritten mark)*

fls.2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL      **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula      ficha      Poá, 05 de agosto de 1980

10.611      AUXILIAR

QUADRA D		QUADRA E	
Lotes	matrículas		matrículas
1		38	22...52.675
2	40.386-A	39	23.488
3	40.658-A	40	
4	42.331	41	M:29.445(B) R: 11AQA
5		42	53.457
6		43	18.518
7		44	38.798
8		45	19.553
9	34.328	46	
10	22.914	47	67.196
11	32.582	48	35.941
12	41.352	49	54.633
13		50	
14		51	
15	44.435	52	19.526
16	35.942	53	
17	24.374	54	
18		55	19.574
19		56	39.387.-
20		57	36.218
21	39.741	58	
22	50.868	59	37.675
23	47.139	<b>QUADRA F</b>	
24		1-	
25	56.549	2-	
26		3-	71.567(3-B)
27		4-	20.813
28		5-	61.001
29	41.501	6-	54.536
30	37.966	7-	
31		8-	23.492
32	71.724	9-	
33	41.654(A)	10-	50.848
34	27.089	11-	46.803
35		12-	26.684
36	32.671	13-	
37		<b>QUADRA F</b>	
		Lotes	matrículas
		1-	

**REGISTRO IMÓVEIS**  
 Donizete Rodrigues  
 Ap. P. Rodrigues  
 Marcia A. S. Peres  
 Poá - São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Poá - SP

12042-R-AA 512477







OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

PROTOCOLO: 2

Donizete Rodrigues

Página 5 de 7

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

*(Handwritten mark)*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

fls.3 *60*  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matricula 10.611 ficha AUXILIAR

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Poá, 05 de agosto de 19 80

	matrículas	lotes	matrículas
16	69.581		
17		6	59.668(A)
18		7	34.182
19	56.198	8	R.1/30.745 61.835/6
20	41.626	9	23.490
21		10	
22		11	35.289
23	29.760	12	32.656
24	19.375	13	41.328
25		14	42.872
26		15	40.116
27		16	35.133
28		17	35.131
29		18	35.272
30	33.628	19	37.125
31	50.664	20	56.269
32		21	44.836
33	21.040	22	
34	55.007/60.642(A) / 60.643(B)	23	35.132
35	48.423	24	35.129
36	48.880	25	35.130
37	26.910	26	58.813(B)
38	27.650	27	
39	20.644	28	
40	32.930	29	
41		30	59.974(B)
42	48.100	31	
43		32	
44	27.088 61.556/557	33	
45	22.348	34	
46	71.826	35	
47	71.827	36	
48		37	
49		38	
50		39	
51		40	
52		41	
53		42	
54		43	
55		44	

**QUADRA J**

Lotes matrículas

1	58.812(A) 70.635 (B)
2	
3	
4	(A) 53.407 (B) 53.918
5	23.491

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Donizete Rodrigues  
Esp. P. Rodrigues  
Márcia A.S. Peres  
Poá - São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Poá - SP

12042-8 - AA 512478



7

matricula 10.611 ficha AUXILIAR  
VERSO

lotes	matrículas	lotes	matrículas
45		16-	
46			Area com 105.328,370,0ms.2.
47			<u>Proprietária: INVESTE EMPRE</u>
48			<u>ENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C</u>
49			LTDA., com sede em São Paulo
50			à Rua Barão de Itapetininga
51			211,13º andar, conj.1301, CGC
52			430607220001-44.-
<u>QUADRA K</u>			
Lotes	matrículas		
1 - - - -	34.473		
2 . . . .	42.843		
3 - - - -	22.884		
4 . . . .	32.585		
5 . . . .	32.586		
6			
7 - - - -	18.296		
8 - - - -	23.248		
9			
10 - - - -	51.974		
11			
<u>QUADRA L</u>			
Lotes	matrículas		
1 . . . . .	(A)63.239		
2			
3 m: 28.510 - RI - Itagua			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

O OFICIAL *E. de Menezes*

OFICIAL DE II  
Oficial - Do  
Subst. Juri  
Subst. Debor  
Poa - Esta

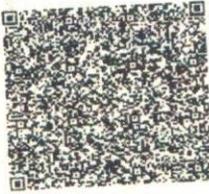
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

PROTOCOLO: 285846

Página 7 de 7

Donizete Rodrigues  
OFICIAL

**CERTIFICA FINALMENTE** que a ficha auxiliar é emitida como parte integrante da matrícula nº 10.611, do loteamento "JARDIM ITAPUÁ", no Município de Itaquaquecetuba. O referido é verdade e da fé. Poá, 08/09/2022.



André da Silva Casimiro  
Escrivente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital:  
1204283C30000000132577221

EMOLUMENTOS:	R\$ 38,17
ESTADO:	R\$ 10,85
SEC. FAZENDA:	R\$ 7,43
REG. CIVIL:	R\$ 2,01
T.J.:	R\$ 2,62
MP:	R\$ 1,83
ISSQN:	R\$ 1,91
TOTAL:	R\$ 64,82

**SELOS PAGOS POR VERBA**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Donizete Rodrigues  
Esp. P. Rodrigues  
Wercia A. S. Peres  
Poá - São Paulo

**ATENÇÃO**

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.  
POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano - SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição. Avenida Vital Brasil, 553 - Vila Laura - Poá/SP - CEP: 08557-000

Fone/Fax: (11) 4636-0600 - e-mail: cartoriopoa@terra.com.br

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
ITAQUAQUECETUBA - SP  
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA  
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



1º TRASLADO

ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO, Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da PROCURAÇÃO, lavrada nestas Notas, no livro nº 424 (quatrocentos e vinte quatro), páginas 326/330 (trezentos e vinte e seis/trezentos e trinta). Selo digital 1258151PR0000000132143221. Itaquaquecetuba, 16 de setembro de 2022. Devidamente selada. Traslada em seguida.

LUCAS BARELLI DEL GUERCIO  
SUBSTITUTO DO TABELIÃO

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br> ou consulte o QR CODE

Selo digital 1258151PR0000000132143221



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



04452602082207.000098226-1

Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP  
Fone: 11-4732-9988



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**

LIVRO 424 – FOLHAS 326/330

Proc Ibiacu – Órgãos Públicos + Condomínio – Notificação – set. 2022

**PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**

SAIBAM quantos este instrumento de procuração bastante virem que, aos **DEZESSEIS (16)** dias, do mês de **SETEMBRO**, do ano de **DOIS MIL E VINTE E DOIS (2022)**, nesta Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, neste **Cartório do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos**, perante mim, **Escrevente Autorizado** e o **Tabelião** que esta subscreve, compareceu como outorgante, **COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 50.214.014/0001-86**, com sede na Avenida Uberaba, nºs 1.242 e 1.262, Vila Virginia, nesta cidade, com seu contrato social consolidado em 20 de junho de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 402.824/22-2, do qual uma via se encontra arquivada em pasta própria destas Notas sob nº **086/2022** e Ata de Reunião datada de 09 de outubro de 2020, registrada na mesma JUCESP sob nº 478.713/20-4, do qual uma via se encontra arquivada em pasta própria destas Notas, sob nº **118/2020**; neste ato representada de acordo com as cláusulas quinta, “caput”, e sétima, “caput”, do contrato social consolidado citado, por seus diretores: **1) - ANTERO SARAIVA JUNIOR**, brasileiro, separado extrajudicialmente, conforme declarou, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 5.854.332-6-SSP/SP, Estado de São Paulo, inscrito no CPF/MF sob nº 661.535.818-20, com domicílio profissional no mesmo endereço supracitado; e, **2) - JOÃO ALBERTO GONÇALVES DE FARIA**, brasileiro, casado, conforme declarou, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 3.137.354 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 028.406.858-68, domiciliado na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, nº 1112, Jardim Nova Itaquá, nesta cidade; declarando estes, sob suas responsabilidades civil e criminal, que: a situação contratual citada, não sofreu alterações, até a presente data e que o presente ato notarial, atinge o objeto social da empresa. Os presentes capazes, reconhecidos como os próprios de que trato, face aos documentos de identidade supracitados e a mim exibidos, do que dou fé. E, pela outorgante, foi-me dito que por este público instrumento, e nos melhores termos e efeito de direito, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, **1) - OSCAR HIDENORI HIROSE**, brasileiro, casado, conforme declarado, diretor de empresa, portador da cédula de identidade RG nº 14.912.358-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 027.549.558-28; **2) - CARLOS SHUNJI HIROSE**, brasileiro, solteiro, conforme declarado, maior, gerente administrativo, portador da cédula de identidade RG nº 10.353.338-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 009.955.878-50; **3) - MARCELO OLIVEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, conforme declarado, gerente de negócios, portador da cédula de identidade RG nº 23.953.676-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 153.453.968-92; **4) - ROSANGELA FAVARIN FERREIRA**, brasileira, solteira, conforme declarado, maior, gerente de departamento Jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 28.137.608-6-SSP/SP, inscrita na OAB/SP sob nº 181.932, e no CPF/MF sob nº 263.582.498-35; **5) - CAMILLA ROSA DE SOUZA**, brasileira, solteira, conforme declarado, maior, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 29.451.227-5-SSP/SP, inscrita na OAB/SP nº 194.373, e no CPF/MF sob nº 259.452.008-



R\$ 4,63

**Rute Teófilo de Sousa Silva**  
Escrevente Autorizada

Esse documento foi assinado por MARCELO LIMA AMORIM, ANTERO SARAIVA JUNIOR e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 5E9F2-  
EGBYQ-VDZQ5-Q3QG3



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
ITAQUAQUECETUBA - SP  
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA  
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



08; 6) - NATALIA DE ALMEIDA ROSA, brasileira, solteira, conforme declarado, maior, supervisora administrativo jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 46.748.311-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 375.283.658-07; 7) - ROSE SILVA DE BARROS, brasileira, casada, conforme declarado, coordenadora de atendimento e cobrança, portadora da cédula de identidade RG nº 42.710.651-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 318.649.908.99; 8) - JANINE PRINCESA DE BARROS, brasileira, solteira, conforme declarado, maior, supervisora de atendimento e cobrança, portadora da cédula de identidade RG nº 48.059.690-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 331.747.228.61; 9) - SILVANA BÁRBARA DE MORAIS GOMES, brasileira, casada, conforme declarado, supervisora de atendimento e cobrança, portadora da cédula de identidade RG 35.232.420-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 344.747.478-52; e, 10) - TEREZINHA CARDOSO NUNES, brasileira, casada, conforme declarado, coordenadora de atendimento e cobrança, portadora da cédula de identidade RG nº 18.349.476 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 057.806.538-01; todos domiciliados na Avenida Uberaba, nº 1242, Vila Virgínia, nesta cidade; aos quais confere amplos e gerais poderes para, em relação a imóveis, móveis, direitos, atos ou contratos de qualquer natureza, até o valor igual ou inferior a R\$ 2.062.874,14 (dois milhões, sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro Reais e quatorze centavos), representar a outorgante perante os diversos órgãos da administração pública direta, indireta ou autárquica, seja da União, Estados ou Municípios, em todas suas repartições, órgãos e secretarias, incluindo, mas não se limitando a: agências reguladoras, Secretaria da Receita Federal (SRF/MF), Procuradoria da Fazenda Nacional (PFN/MF), Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), Correios, Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM/MME), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI-SP), Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-SP), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), Secretaria Estadual dos Negócios da Fazenda, Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB), Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), Empresas Concessionárias de Energia Elétrica, de Água e Esgoto, Secretaria de Estado do Meio Ambiente, Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN-SP), Grupo de Análise de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) e seus órgãos integrantes, prefeituras municipais, associações comerciais, órgãos de proteção ao crédito tais como Serasa Experian e Serviço Central de Proteção ao Crédito (SCPC), Tabeliães de Notas, Oficiais de Registro Civil, de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); bem como Condomínios Edifícios ou Associações de Moradores das quais a OUTORGANTE participe ou tenha unidades, podendo para tanto ditos procuradores: a) aos 05 (cinco) primeiros outorgados, em conjunto ou individualmente, independente da ordem de nomeação: Sobre documentos, informações e dados: requerer, retirar, prestar, cadastrar, corrigir, recadastrar, dados, informações e documentos; Sobre procedimentos administrativos em geral, de mero interesse ou participação da OUTORGANTE: propor, apresentar defesas ou manifestação, recorrer, juntar declarações e documentos, pedir arquivamento, desarquivamento, vistas, cópias fotográficas ou reprográficas, preencher guias e formulários, etc; b) às sexta e sétima

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUAL QUER ADULTERAÇÃO, FALSURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Rute Teófilo de Sousa Silva  
Escrivente Autorizada

Esse documento foi assinado por MARCELO LIMA AMORIM, ANTERO SARAIVA JUNIOR e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 5E9F2-EGBYQ-VDZQ5-Q3QG3



04452602082207.000098176-1

Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquetuba - SP  
Fone: 11-4732-9988



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**

**outorgadas**, em conjunto ou individualmente, Sobre documentos, informações e dados: requerer, retirar, prestar, cadastrar, corrigir, recadastrar, dados, informações e documentos; Sobre procedimentos administrativos em geral, de mero interesse ou participação da OUTORGANTE: pedir arquivamento, desarquivamento, vistas, cópias fotográficas ou reprográficas, preencher guias e formulários; **c) em conjunto de dois outorgados, sendo um deles obrigatoriamente o primeiro ou segundo outorgado**, firmar recibos e assumir compromissos; **d) apenas aos quatro primeiros outorgados**, em conjunto ou individualmente, será permitido substabelecer os seguintes poderes: Sobre documentos, informações e dados: requerer, retirar, prestar, cadastrar, corrigir, recadastrar, dados, informações e documentos; Sobre procedimentos administrativos em geral, de mero interesse ou participação da OUTORGANTE: propor, apresentar defesas ou manifestação, recorrer, juntar declarações e documentos, pedir arquivamento, desarquivamento, vistas, cópias fotográficas ou reprográficas, preencher guias e formulários, etc. Nesta hipótese, os substabelecimentos poderão ser lavrados por instrumento particular, desde que a presente procuração esteja em vigência, que haja identificação do ato a ser substabelecido e que o prazo do substabelecimento seja limitado a 3 (três) meses; **e) apenas aos cinco primeiros outorgados**, em conjunto ou individualmente, Em relação à Condomínios Edilícios ou Associações Moradores ou Proprietários: participar de ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS OU ASSOCIATIVAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, tratando de assuntos relativos à constituição de associações, apresentar propostas, discutir, deliberar, votar nas propostas apresentadas, resolver todo e qualquer assunto submetido à deliberação dos condôminos, assinar atas, livro de presença, votar e ser votado para os cargos da administração, sendo tais poderes limitados aos lotes de propriedade da OUTORGANTE, compromissados à venda ou em seu estoque. É admitido o substabelecimento desde que a presente procuração esteja em vigência e que haja indicação da data da assembleia e a Associação e/ou Condomínio em que será realizada, sendo possível a lavratura por instrumento particular. **b) a qualquer dos outorgados**, em conjunto ou individualmente, firmar e requerer o registro de documentos junto aos Ofícios competentes, requerer o envio de Notificações Extrajudiciais, bem como promover sua retirada podendo, para tanto, preencher guias e formulários, cadastrar informações, firmar declarações, efetuar pagamentos e retirar valores, bem como praticar os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato. Para este poder, é admitido o SUBSTABELECIMENTO, inclusive por via particular, desde que outorgado pelo primeiro, segundo, e sétimo ao décimo outorgados e que esteja especificado os dados do documento e do notificado. Ficam os outorgados, enfim, autorizados a praticar os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, comprometendo-se a outorgante a dar tudo por bom, firme e valioso. **É VEDADO FIRMAR QUAISQUER INSTRUMENTOS QUE IMPLIQUEM NA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA OUTORGANTE. A PRESENTE TERÁ VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, A CONTAR DESTA DATA.** Os poderes atribuídos aos procuradores ora nomeados submetem-se aos mesmos limites de atuação impostos aos Diretores da Sociedade outorgante, conforme consta da cláusula 6ª, alínea K, do contrato social consolidado citado, que diz: "A execução dos seguintes atos pelos Diretores dependerá de prévia e expressa aprovação de Sócios representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social, aprovação essa que



Rute Teófilo de Sousa Silva  
Escrivente Autorizada

Esse documento foi assinado por MARCELO LIMA AMORIM, ANTERO SARAIVA JUNIOR e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 5E9F2-  
EGBYQ-VD2Q5-Q3QG3



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
ITAQUAQUECETUBA - SP  
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA  
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO

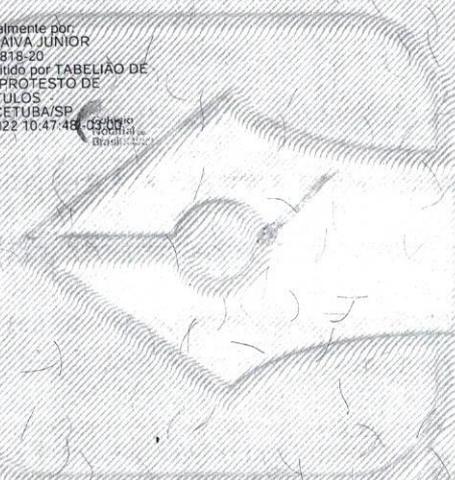


poderá ser evidenciada por qualquer forma escrita desde que passível de confirmação, a saber. (k) prática de quaisquer outros atos em valor superior a R\$ 2.062.874,14 (dois milhões, sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro Reais e quatorze centavos)". Os elementos contidos neste ato notarial, referentes aos procuradores, objeto e poderes, foram fornecidos por declaração da outorgante, que por eles se responsabiliza, isentando esta Serventia de posteriores correções e/ou reelimações. De como assim o disse, do que dou fé, a seu pedido lavrei este instrumento de procuração, o qual depois de feito, foi lido em voz alta e clara, aceitou por achá-lo em tudo conforme, outorgou e assina, dispensando a presença das testemunhas instrumentárias para este ato, do que dou fé. **Emolumentos. R\$162,60– Estado. R\$46,22 – Secretaria da Fazenda.R\$31,63– Imposto ao Município.R\$3,25– Ministério Público.R\$7,81– Reg.Civil.R\$8,56– Trib.Juстиça.R\$11,16– SantaCasa.R\$1,63– Total.R\$272,86. Selo digital 1258151PR0000000132143221. Eu, Marcelo Lima Amorim, Escrevente Autorizado, lavrei-a. Eu, Arthur Del Guercio Neto, Tabelião, a conferi, subscrevo e assino em público e raso. Assinaturas digitais: **MARCELO LIMA AMORIM // ANTERO SARAIVA JUNIOR // ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO** – nos termos do Provimento nº 100/2020 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, mediante plataforma do e-notariado. Assinatura Física: **JOÃO ALBERTO GONÇALVES DE FARIA****

Assinado digitalmente por:  
MARCELO LIMA AMORIM  
CPF: 188.025.798-06  
Certificado emitido por AC SINCOR  
RFB G5  
Data: 16/09/2022 10:30:07 -03:00



Assinado digitalmente por:  
ANTERO SARAIVA JUNIOR  
CPF: 661.535.818-20  
Certificado emitido por TABELIÃO DE  
NOTAS E DE PROTESTO DE  
LETRAS E TÍTULOS  
ITAQUAQUECETUBA/SP  
Data: 19/09/2022 10:47:48 -03:00



Del Guercio  
Tabelião de Notas  
AUTENTICACAO  
Esta presente cópia está conforme  
o original do fé.

19 DEZ 2023

R\$ 4,63

www.delguercio.com.br  
Rua Uberlândia, 240 - VI. Virginia  
Itaquaquetuba-SP. Tel. 11 4732-9988  
VÁLIDO SOMENTE COM  
SELO DE AUTENTICIDADE

Rute Teófilo de Sousa Silva  
Escrevente Autorizada

Assinado digitalmente por:  
ARTHUR DEL GUERCIO NETO  
CPF: 192.516.398-92  
Certificado emitido por AC SINCOR RFB G5  
Data: 19/09/2022 12:35:09 -03:00



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU ENEBIDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por MARCELO LIMA AMORIM, ANTERO SARAIVA JUNIOR e ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código 5E9F2-EGBYQ-VDZQ5-Q3QG3



04452602082207.000098177-0

Rua Uberlândia 240 Vila Virginia - Itaquaquetuba - SP  
Fone: 11-4732-9988



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5E9F2-EGBYQ-VDZQ5-Q3QG3

Matrícula Notarial Eletrônica: 125815.2022.09.16.00000845-82

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MARCELO LIMA AMORIM (CPF 188.025.798-06) em 16/09/2022 10:30
- ✓ ANTERO SARAIVA JUNIOR (CPF 661.535.818-20) em 19/09/2022 10:47
- ✓ ARTHUR DEL GUERCIO NETO (CPF 192.516.398-92) em 19/09/2022 12:35

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validade/5E9F2-EGBYQ-VDZQ5-Q3QG3>



**Rute Teófilo de Sousa Silva**  
Escrevente Autorizada

JUCESP  
29 09 22



Ata de Reunião de Sócios da

**COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**

CNPJ/MF nº 50.214.014/0001-86

NIRE nº 35203267230

Às 09:00 horas do dia 24 de agosto de 2022, reuniram-se na sede da sociedade empresária **COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, situada na Cidade de Itaquaquecetuba, neste Estado de São Paulo, na Av. Uberaba, nºs 1.242 e 1.262, Vila Virgínia, CEP 08573-070, os seus sócios a saber:

**SARPAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, 1.242, sala 5, Vila Virgínia, CEP 08573-070, inscrita no CNPJ sob o nº 07.721.367/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35220277779, neste ato representada por seu administrador indicado na carta datada de 23 de agosto de 2022, ANTERO SARAIVA JUNIOR, brasileiro, separado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 5.854.332-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 661.535.818-20, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, 1.242, Vila Virgínia, CEP 08573-070 ("**Sarpar**");

**CHIMARRÃO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, sala 15, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob o nº 23.485.343/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35229531210, neste ato representada por seu administrador indicado na carta datada de 23 de agosto de 2022, LUIZ CARLOS DE FARIA, brasileiro, arquiteto, portador da cédula de Identidade RG nº 17.999.265-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 067.095.358-00, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315 ("**Chimarrão**");

Antero Saraiva Junior

Darcio Miyorem Anzai

Diego Gonçalves Saraiva

Marcos Roberto de Faria

Kelly Cristina Aro

Luiz Carlos de Faria

Oscar Hidenori Hirose

JUCESP  
29 09 22



**HOLDING ANZAI EIRELI**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, sala 4, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob nº 00.978.357/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35601904167, neste ato representada por seu administrador indicado na carta datada de 26 de junho de 2018, DÁRCIO MIYOREM ANZAI, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.696.497-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 078.356.158-00, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315 (“Holding Anzai”), e

**HOLDING FARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, sala 3, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob nº 00.978.362/0001-51, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35213510307, neste ato representada por seu administrador indicado na carta datada de 23 de agosto de 2022, LUIZ CARLOS DE FARIA, brasileiro, arquiteto, portador da cédula de Identidade RG nº 17.999.265-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 067.095.358-00, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315 (“Holding Faria”),

representando a totalidade de sócios com direito a voto, para a realização da Reunião de Sócios, para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) Designação dos Diretores da sociedade, nos termos da cláusula 5ª do contrato social; (ii) Estipulação do prazo de mandato da Diretoria.

Iniciados os trabalhos, escolheram-se para compor a mesa diretora os senhores, Antero Saraiva Junior, como presidente, e Dárcio Miyorem Anzai, como secretário, e passou-se à pauta:

(i) Designação dos Diretores da sociedade: Ouvidas e analisadas as indicações, deliberam os Sócios em aprovar a designação dos diretores da Sociedade a

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Diego Gonçalves Saraiva

Marcos Roberto de Faria

Kelly Cristina Aro

Luiz Carlos de Faria

Oscar Hidenori Hirose

IBIACU  
29 08 22



seguir nomeados, aos quais competirá o exercício da administração nos termos da cláusula 5ª do contrato social da Sociedade, em especial, mas não exclusivamente, nas áreas de suas designações, à saber:

- a) **Marcos Roberto de Faria**, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de Identidade RG nº 17.999.262-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 067.057.288-84, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315; na qualidade de Diretor Comercial, atuando no desenvolvimento e promoção das ações de marketing e venda dos bens e serviços produzidos pela Sociedade;
- b) **Dárcio Miyorem Anzai**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.696.497-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 078.356.158-00, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315; na qualidade de Diretor de Suprimentos, atuando na orientação quanto a aquisição de bens e serviços em favor da Sociedade e no suporte à sua infraestrutura;
- c) **Kelly Cristina Aro**, brasileira, divorciada, tecnóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 26.856.634-3 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 196.130.108-31, domiciliada na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira, 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315; na qualidade de Diretora Administrativa, atuando na orientação das atividades de contabilidade, gestão fiscal, recursos humanos e outras atividades administrativas;
- d) **Diego Gonçalves Saraiva**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 25.481.846-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 226.347.988-06, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, 1.242, Vila Virgínia, CEP 08573-070; na qualidade de Diretor Financeiro, atuando no planejamento financeiro da Sociedade, na gestão de seus financiamentos, investimentos, caixa, recuperação de créditos, pagamento de obrigações e correlatos;

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Diego Gonçalves Saraiva

Marcos Roberto de Faria

Kelly Cristina Aro

Luiz Carlos de Faria

Oscar Hidenori Hirose

JUCESP  
29 09 22



- e) **Oscar Hidenori Hirose**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 14.912.358-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.549.558-28, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, 1.242, Vila Virgínia, CEP 08573-070; na qualidade de Diretor Presidente Executivo, atuando na orientação e coordenação da estratégia geral de negócios da Sociedade; e
- f) **Antero Saraiva Junior**, brasileiro, separado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 5.854.332-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 661.535.818-20, domiciliado na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, 1.242, Vila Virgínia, CEP 08573-070; na qualidade de Diretor Presidente Corporativo, atuando na comunicação e relacionamento entre a Diretoria e os Sócios.
- (ii) Estipulação do prazo de mandato: Aprovam os Sócios em estipular o **mandato de 3 (três) anos** para a Diretoria ora designada a partir de 09 de outubro de 2022, quando então tomarão posse sem maiores formalidades.

Estando presentes, e fazendo uso da palavra, os Diretores ora designados declaram, sob as penas da lei, que: (i) não está(ão) impedido(s) 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; (ii) aceitam os cargos que lhe são confiados, (iii) conhecem os documentos sociais das Sociedade, e se comprometem a cumprir e a obedecer aos seus termos.

Sem que qualquer dos presentes quisesse, no mais, fazer uso da palavra, e não havendo outros assuntos a se deliberar, o senhor Antero Saraiva Junior deu por encerrado os trabalhos.

Antero Saraiva Junior

Darcia Miyorem Anzai

Diego Gonçalves Saraiva

Marcos Roberto de Faria

Keely Cristina Aro

Luiz Carlos de Faria

Oscar Hidenori Hirose

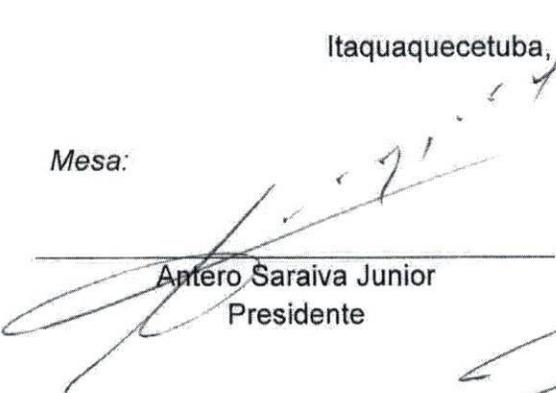
JUCESP  
29 09 22



E para que produza os efeitos legais, lavra-se a presente ata que é subscrita por esta mesa, pelos representantes das Sócias presentes, e pelos Diretores ora designados e empossados.

Itaquaquecetuba, 24 de agosto de 2022.

Mesa:

  
Antero Saraiva Junior  
Presidente

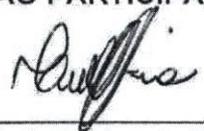
  
Darcio Miyorem Anzai  
Secretário

Sócias presentes:

SARPAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

  
Antero Saraiva Junior

CHIMARRÃO PARTICIPAÇÕES LTDA.

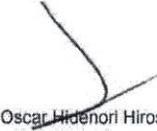
  
Luiz Carlos de Faria

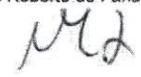
HOLDING ANZAI EIRELI.

  
Darcio Miyorem Anzai

  
Diego Gonçalves Saraiva

  
Kelly Cristina Aro

  
Oscar Hidenori Hirose

  
Marcos Roberto de Faria



DUCESP  
29 09 22



**HOLDING FARIA LTDA.**

Luiz Carlos de Faria

*Diretores designados:*

**Marcos Roberto de Faria**  
Diretor Comercial

**Dárcio Miyorem Anzai**  
Diretor de Suprimentos

**Kelly Cristina Aro**  
Diretora Administrativa

**Diego Gonçalves Saraiva**  
Diretor Financeiro

**Oscar Hidenori Hirose**  
Diretor Presidente Executivo

Antero Saraiva Junior

DUCE SP  
24 09 22



*[Handwritten signature]*

**Antero Saraiva Junior**  
Diretor Presidente Corporativo

*[Handwritten signature]*  
Dárcio Miodem Anzai  
*[Handwritten signature]*  
Kally Cristina Aro

*[Handwritten signature]*  
Diego Gonçalves Saraiva  
*[Handwritten signature]*  
Luiz Carlos de Faria

Marcos Roberto de Faria  
*[Handwritten signature]*  
Oscar Hidenori Hirose  
*[Handwritten signature]*

JUCESP  
05 08 22



JUCESP PROTOCOLO  
0.969.845/22-4



**26ª Alteração e Consolidação Contratual**  
**COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**

CNPJ nº 50.214.014/0001-86

NIRE nº 35203267230

Pelo presente instrumento:

**SARPAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba 1.242, sala 5, Bairro Vila Virgínia, CEP 08573-070, inscrita no CNPJ sob o nº 07.721.367/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35220277779, neste ato representada por seus administradores, ANTERO SARAIVA JUNIOR, brasileiro, separado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 5.854.332-6 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 661.535.818-20, e GILBERTO SARAIVA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 5.854.333-8 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 843.984.508-15, ambos domiciliados na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba 1.242, Vila Virgínia, Estado de São Paulo, CEP 08573-070 ("Sarpar");

**CHIMARRÃO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, sala 15, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob nº 23.485.343/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35229531210, neste ato representada por seus administradores, JOÃO ALBERTO GONÇALVES DE FARIA, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de Identidade RG. nº. 3.137.354-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 028.406.858-68, e JOSÉ AURÉLIO GONÇALVES DE FARIA, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 3.598.653-0 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 112.171.118-91, ambos domiciliados na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, Jardim Nova Itaquá, CEP 08599-315 ("Chimarrão");

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

JUCESP  
05 08 22



**HOLDING ANZAI EIRELI**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, sala 4, Jardim Nova Itaqué, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob nº 00.978.357/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35601904167, neste ato representada por seu administrador **DÁRCIO MIYOREM ANZAI**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 17.696.497-6 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 078.356.158-00, domiciliado na Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, Jardim Nova Itaqué, CEP 08599-315 ("**Holding Anzai**"), e

**HOLDING FARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, sala 3, Jardim Nova Itaqué, CEP 08599-315, inscrita no CNPJ sob nº 00.978.362/0001-51, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35213510307, neste ato representada por seus administradores, **LUIZ CARLOS DE FARIA**, brasileiro, arquiteto, portador da cédula de Identidade RG. nº. 17.999.265-X - SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 067.095.358-00, e **SÉRGIO RICARDO GONÇALVES DE FARIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de Identidade RG. nº. 17.999.263-6 - SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 067.057.298-56, ambos domiciliados na Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Almiro Dias de Oliveira 1.112, Jardim Nova Itaqué, CEP 08599-315 ("**Holding Faria**"),

únicas sócias da **COMERCIAL IBIÁÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo, na Av. Uberaba, nºs 1242 e 1262, Vila Virgínia, inscrita no CNPJ/MF nº 50.214.014/0001-86, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35203267230, e última alteração contratual registrada sob nº 155.797/19-0, em sessão de 15 de março de 2019, bem como inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2º Região/SP, sob nº 2.482 ("**Sociedade**"), resolvem promover as seguintes alterações no contrato social da Sociedade, a saber:

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

2/19

26ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da  
Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda. | Junho / 2022

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



## ALTERAÇÃO NAS REGRAS SOBRE A DESIGNAÇÃO, MANDATO E ATUAÇÃO DOS ADMINISTRADORES DA SOCIEDADE

**Cláusula Primeira** - A cláusula 5ª do contrato social da Sociedade, que trata das regras de designação e mandato dos administradores, passa a vigorar com a seguinte redação:

*CLÁUSULA 5ª - A administração da Sociedade será exercida por Diretores, designados pelos Sócios, aos quais competirá, sempre em conjunto de 2 (dois), a sua representação e a realização de todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à sua administração, salvo aqueles que dependam de prévia deliberação pelos Sócios.*

*Parágrafo 1º - A designação dos Diretores se dará em Reunião de Sócios, representando, no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social, servindo a ata da Reunião como prova suficiente da designação.*

*Parágrafo 2º - Serão designados, no mínimo, 3 (três) Diretores, com ou sem designação específica, devendo um deles ser o Diretor responsável pela comunicação e relacionamento entre a Diretoria e os Sócios.*

*Parágrafo 3º - O mandato da Diretoria será unificado, e terá duração estabelecida no ato de designação. No caso de destituições ou novas nomeações, toda a diretoria será destituída e, redesignada em ato contínuo, para o início de um novo mandato.*

*Parágrafo 4º - Independentemente do tempo de duração do mandato dos Diretores, este se considerará estendido, até que os Sócios promovam uma nova designação, sendo admitida a recondução.*

*Parágrafo 5º - Os Diretores não serão remunerados pelo exercício do cargo, salvo se o contrário for estabelecido por deliberação dos Sócios.*

**Cláusula Segunda** - A cláusula 6ª do contrato social da Sociedade, passará a tratar dos atos que, para serem executados pelos Diretores, dependem de prévia aprovação pelos Sócios, nos seguintes termos:

*CLÁUSULA 6ª - A execução dos seguintes atos pelos Diretores dependerá de prévia e expressa aprovação de Sócios representando, no mínimo, 3/4 (três*

Antônio Saraiva Junior

Dárcio Miyoshi Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

DUCESP  
05 08 22



quartos) do capital social, aprovação essa que poderá ser evidenciada por qualquer forma escrita desde que passível de confirmação, a saber.

- a) Aquisição, arrendamento, locação, comodato, venda, transferência, alienação ou oneração de bens imóveis, em valor superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- b) Aquisição, venda, transferência, concessões de opção ou licença, oneração, gravame ou qualquer tipo de disposição de ativo móvel, em valor superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- c) Aquisição de valores mobiliários de qualquer entidade;
- d) Contratação ou alteração da principal instituição financeira a serviço da Sociedade;
- e) Investimentos em aplicações financeiras contrários a eventual política aprovada pelos Sócios;
- f) Contratação de empréstimos, financiamentos e/ou dívidas em valor total superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- g) Concessão de garantias, excetuada a oferta de lotes como garantia a execução de obras em loteamentos;
- h) Criação ou ingresso em pessoa jurídica, "joint venture" ou em qualquer outro tipo de sociedade, seja isoladamente ou com terceiros;
- i) Contratação e destituição de auditores independentes;
- j) Qualquer ato ou procedimento com vistas a iniciar, transacionar ou defender a Sociedade em qualquer procedimento judicial, inclusive contratação de advogados, cujo valor envolvido na causa exceda R\$1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- k) Prática de quaisquer outros atos em valor superior a R\$ 2.062.874,14 (dois milhões, sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos);
- l) Definição de voto ou deliberação a ser tomada em no âmbito de pessoas jurídicas, em que esta Sociedade participe como titular,

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyoren Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



*quotista, acionista, associada ou sócia sob qualquer título, quando a matéria a ser lá deliberada for equivalente a qualquer das matérias mencionadas nesta cláusula.*

**Cláusula Terceira** - A cláusula 7ª do contrato social da Sociedade, passará a tratar das regras para outorga de procurações pela Sociedade, nos termos da seguinte redação:

*CLÁUSULA 7ª - Sem prejuízo da prévia aprovação dos Sócios quando, nos termos da cláusula 6ª, o ato assim demandar, os Diretores poderão outorgar procurações em nome da Sociedade, desde que especifiquem a finalidade e o objeto da outorga, os poderes conferidos e o prazo de vigência, o qual não poderá ser superior a 2 (dois) anos.*

*Parágrafo 1º - Poderão ser outorgadas procurações para a finalidade de nomeação e constituição de advogados ou prepostos de forma geral, devendo constar, no entanto, a obrigação do procurador de, no ato de nomeação do advogado ou preposto, obedecer aos requisitos previstos no "caput" desta cláusula.*

*Parágrafo 2º - Sem prejuízo dos demais requisitos, procurações outorgadas para advogados poderão vigorar até a conclusão da sua finalidade.*

*Parágrafo 3º - Além dos requisitos previstos no caput desta cláusula, as procurações outorgadas para atos com finalidade de aquisição, alienação ou transferência de bens imóveis, incluindo firmamento de contratos definitivos ou preliminares, compromissos ou promessas, cessões de direitos, aditivos, retificações ou distratos, por instrumentos públicos ou particulares, inclusive alienações fiduciárias diretas ou perante instituições financeiras, deverão:*

- a) ser outorgadas para, no mínimo, 2 (dois) procuradores, que deverão praticar o ato em conjunto;*
- b) conter, quando a área territorial do imóvel, ou a soma das áreas, em se tratando de mais de um imóvel, for superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), a indicação da referida área, o valor mínimo ou máximo da operação, e o prazo de vigência que, excepcionalmente neste caso, não poderá exceder a 6 (seis) meses.*

*Parágrafo 4º - As procurações só poderão ser objeto de substabelecimento, quando esta possibilidade estiver expressa na mesma.*

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

Antônio Saraiva Junior

Dárcio Miyarem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test. 1

Test. 2

JUCESP  
05 08 22



Por fim, dadas estas alterações, o texto contratual passa a vigorar com a seguinte redação consolidada:

### Consolidação do Contrato Social

#### COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 50.214.014/0001-86

NIRE nº 35203267230

#### CAPÍTULO I

#### DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E VIGÊNCIA

**CLÁUSULA 1ª** - A sociedade girará sob a denominação social de **COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, tem sede e foro na Cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na Avenida Uberaba, nºs 1242 e 1262, Vila Virgínia, CEP 08573-070 ("Sociedade").

Parágrafo 1º - A Sociedade possui uma filial na Cidade de Avaré, Estado de São Paulo, na Rua Santa Catarina, nº 1742, Loja 2, Centro, CEP 18708-005, com NIRE 35203267230.

Parágrafo 2º - A Sociedade poderá, por decisão dos quotistas, abrir e manter filiais e/ou escritórios e instalações em qualquer localidade no Brasil ou no exterior.

**CLÁUSULA 2ª** - O objeto da Sociedade é (i) a participação em loteamentos e empreendimentos imobiliários por conta própria e de terceiros; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) atos e negócios imobiliários; (iv) administração de bens; (v) incorporações; (vi) intermediações e corretagem, e (vii) locação de imóveis próprios e de terceiros.

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyogoro Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Paiva  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



**CLÁUSULA 3ª** - A Sociedade terá prazo de duração indeterminado.

## CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

**CLÁUSULA 4ª** - O Capital Social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais), representado por 2.000.000 (dois milhões) de quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre os quotistas da seguinte maneira:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO	Nº DE QUOTAS	VALOR NOMINAL
Sarpar	54,1168 %	1.082.336	R\$ 1.082.336,00
Chimarrão	35,1766 %	703.532	R\$ 703.532,00
Holding Anzai	6,3864 %	127.728	R\$ 127.728,00
Holding Faria	4,3202 %	86.404	R\$ 86.404,00
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>2.000.0000</b>	<b>R\$ 2.000.000,00</b>

Parágrafo 1º - As quotas da Sociedade são indivisíveis, sendo que a Sociedade somente reconhecerá um possuidor para cada quota.

Parágrafo 2º - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social.

## CAPÍTULO III ADMINISTRAÇÃO

**CLÁUSULA 5ª** - A administração da Sociedade será exercida por Diretores, designados pelos Sócios, aos quais competirá, sempre em conjunto de 2 (dois), a sua representação e a realização de todos e quaisquer atos necessários ou

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

26ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da  
Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda. | Junho / 2022

JUCESP  
05 08 22



convenientes à sua administração, salvo aqueles que dependam de prévia deliberação pelos Sócios.

Parágrafo 1º - A designação dos Diretores se dará em Reunião de Sócios, representando, no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social, servindo a ata da Reunião como prova suficiente da designação.

Parágrafo 2º - Serão designados, no mínimo, 3 (três) Diretores, com ou sem designação específica, devendo um deles ser o Diretor responsável pela comunicação e relacionamento entre a Diretoria e os Sócios.

Parágrafo 3º - O mandato da Diretoria será unificado, e terá duração estabelecida no ato de designação. No caso de destituições ou novas nomeações, toda a diretoria será destituída e, redesignada em ato contínuo, para o início de um novo mandato.

Parágrafo 4º - Independentemente do tempo de duração do mandato dos Diretores, este se considerará estendido, até que os Sócios promovam uma nova designação, sendo admitida a recondução.

Parágrafo 5º - Os Diretores não serão remunerados pelo exercício do cargo, salvo se o contrário for estabelecido por deliberação dos Sócios.

**CLÁUSULA 6ª** - A execução dos seguintes atos pelos Diretores dependerá de prévia e expressa aprovação de Sócios representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social, aprovação essa que poderá ser evidenciada por qualquer forma escrita desde que passível de confirmação, a saber.

- a) aquisição, arrendamento, locação, comodato, venda, transferência, alienação ou oneração de bens imóveis, em valor superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- b) aquisição, venda, transferência, concessões de opção ou licença, oneração, gravame ou qualquer tipo de disposição de ativo móvel, em valor superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
- c) aquisição de valores mobiliários de qualquer entidade;
- d) contratação ou alteração da principal instituição financeira a serviço da Sociedade;
- e) investimentos em aplicações financeiras contrários a eventual política

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyotem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



- aprovada pelos Sócios;
- f) contratação de empréstimos, financiamentos e/ou dívidas em valor total superior a R\$ 1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
  - g) concessão de garantias, excetuada a oferta de lotes como garantia a execução de obras em loteamentos;
  - h) criação ou ingresso em pessoa jurídica, "joint venture" ou em qualquer outro tipo de sociedade, seja isoladamente ou com terceiros;
  - i) contratação e destituição de auditores independentes;
  - j) qualquer ato ou procedimento com vistas a iniciar, transacionar ou defender a Sociedade em qualquer procedimento judicial, inclusive contratação de advogados, cujo valor envolvido na causa exceda R\$1.031.437,07 (um milhão, trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos);
  - k) prática de quaisquer outros atos em valor superior a R\$ 2.062.874,14 (dois milhões, sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos);
  - l) definição de voto ou deliberação a ser tomada em no âmbito de pessoas jurídicas, em que esta Sociedade participe como titular, quotista, acionista, associada ou sócia sob qualquer título, quando a matéria a ser lá deliberada for equivalente a qualquer das matérias mencionadas nesta cláusula.

**CLÁUSULA 7ª** - Sem prejuízo da prévia aprovação dos Sócios quando, nos termos da cláusula 6ª, o ato assim demandar, os Diretores poderão outorgar procurações em nome da Sociedade, desde que especifiquem a finalidade e o objeto da outorga, os poderes conferidos e o prazo de vigência, o qual não poderá ser superior a 2 (dois) anos.

Parágrafo 1º - Poderão ser outorgadas procurações para a finalidade de nomeação e constituição de advogados ou prepostos de forma geral, devendo constar da procuração, no entanto, a obrigação do procurador de, no ato de nomeação do advogado ou preposto, obedecer aos requisitos previstos no *caput* desta cláusula.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo dos demais requisitos, procurações outorgadas para advogados poderão vigorar até a conclusão da sua finalidade.

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

JUCESP  
05 08 22



Parágrafo 3º - Além dos requisitos previstos no caput desta cláusula, as procurações outorgadas para atos com finalidade de aquisição, alienação ou transferência de bens imóveis, incluindo firmamento de contratos definitivos ou preliminares, compromissos ou promessas, cessões de direitos, aditivos, retificações ou distratos, por instrumentos públicos ou particulares, inclusive alienações fiduciárias diretas ou perante instituições financeiras, deverão:

- a) ser outorgadas para, no mínimo, 2 (dois) procuradores, que deverão praticar o ato em conjunto;
- b) conter, quando a área territorial do imóvel, ou a soma das áreas, em se tratando de mais de um imóvel, for superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), a indicação da referida área, o valor mínimo ou máximo da operação, e o prazo de vigência que, excepcionalmente neste caso, não poderá exceder a 6 (seis) meses.

Parágrafo 4º - As procurações só poderão ser objeto de substabelecimento, quando esta possibilidade estiver expressa na mesma.

**CLÁUSULA 8ª** - Para contribuir com a condução dos negócios da Sociedade, os Sócios poderão constituir um Conselho de Administração, competindo-lhe no mínimo:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade;
- b) fiscalizar a gestão dos diretores e manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- c) escolher e destituir os auditores independentes.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho de Administração não terão direito a remuneração especificamente relacionada a essa função, exceto se de outra forma for deliberado pelos Sócios.

Parágrafo 2º - O Conselho de Administração da Sociedade deverá reunir-se ordinariamente a cada 6 (seis) meses, e extraordinariamente sempre que necessário, por convocação de qualquer dos seus membros ou de Diretor da Sociedade.

Parágrafo 3º - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas sempre na sede da Sociedade, salvo se diversamente acordado pela unanimidade dos membros do Conselho de Administração.

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyotom Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

10/19

26ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da  
Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda. | Junho / 2022

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho de Administração serão sempre tomadas por maioria de votos de seus membros presentes.

Parágrafo 5º - O Acordo de Quotistas da Sociedade estabelecerá a estrutura, composição e demais regras de funcionamento do Conselho de Administração.

**CLÁUSULA 9ª** - Ao final do exercício social, os Diretores prestarão contas justificadas de sua administração e deverão elaborar o balanço patrimonial da Sociedade e o demonstrativo de resultado econômico do exercício, bem como outros demonstrativos financeiros pertinentes, os quais deverão ser levados à aprovação pelos Sócios, acompanhados de prévia manifestação do Conselho de Administração, caso constituído.

**CLÁUSULA 10** - Os valores mencionados nas cláusulas deste capítulo deverão ser sempre corrigidos, ao tempo da aplicação da cláusula, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou outro índice que vier a substituí-lo, a partir da data base de 30 de novembro de 2021.

#### CAPÍTULO IV DELIBERAÇÕES SOCIAIS

**CLÁUSULA 11** - Os sócios reunir-se-ão ordinária e anualmente, no mínimo, para deliberarem sobre a prestação de contas dos seus Diretores, e/ou para designá-los quando for o caso, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

Parágrafo 1º - As reuniões de Sócios poderão ser convocadas:

- pelo Diretor responsável pela comunicação e relacionamento com os Sócios;
- por 2 (dois) entre quaisquer dos outros Diretores;
- por qualquer Sócio quando a Diretoria atrasar em mais de 60 (sessenta) dias a convocação para reunião ordinária, ou,
- por Sócios representando no mínimo 1/5 (um quinto) do capital social quando a Diretoria não atender, num prazo de 8 (oito) dias, a pedido de

Antero Saraiva Junior

Daniel Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Ady. Marcelo Paix  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



convocação de reunião extraordinária feito por qualquer sócio, de forma fundamentada, com indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo 2º - A convocação deve se dar de forma escrita e ser enviada, com antecedência mínima de 8 (oito) dias. Considerar-se-á dispensada a convocação quando todos os sócios comparecerem à reunião ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo 3º - Cada sócio irá indicar um único representante para as reuniões de sócios, sendo válida a última indicação apresentada por meio de carta com devida comprovação de representação. Qualquer sócio de qualquer das sócias poderá participar de reunião de sócios, porém não poderá exercer o poder de voto, exceto se devidamente indicado nos termos desta cláusula.

Parágrafo 4º - Qualquer sócio poderá se fazer representar nas reuniões por outro sócio ou por advogado, mediante outorga de procuração com especificação dos atos autorizados, devendo a procuração ser levada a registro juntamente com a ata.

Parágrafo 5º - As reuniões de sócios serão tidas como validamente instaladas, em primeira convocação, se presentes sócios representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das quotas com direito de voto e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Parágrafo 6º - As Reuniões serão presididas e secretariadas por Presidente e Secretário escolhidos para o ato pelos sócios presentes.

**CLÁUSULA 12** - Cada quota confere ao seu possuidor o direito a um voto nas deliberações dos sociais. Ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei ou neste contrato, as deliberações sociais serão tomadas por **maioria de votos entre os presentes à reunião**.

Parágrafo 1º - As deliberações a respeito de estipulação de remuneração de Diretor da Sociedade, e de destituição de Diretor, dependerão do voto afirmativo de sócios representando **mais da metade do capital social**.

Parágrafo 2º - A deliberação a respeito da nomeação de Diretores da Sociedade dependerá de voto afirmativo de sócios representando, no mínimo, **2/3 (dois terços) do capital social**.

Parágrafo 3º - As deliberações a respeito dos seguintes assuntos dependerão do voto afirmativo de sócios representando, no mínimo, **3/4 (três quartos) do capital social**:

Antero Saraiva Junior  
Dárcio Miyorem Anzai  
Gilberto Saraiva  
João Alberto Gonçalves de Faria  
José Aurélio Gonçalves de Faria  
Luiz Carlos de Faria  
Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1  
Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22



- a) alteração do contrato social da Sociedade;
- b) qualquer alteração fundamental na estrutura societária ou da natureza das operações da Sociedade, incluindo incorporação, cisão, fusão ou transformação da Sociedade.
- c) dissolução da Sociedade, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, e início de qualquer ato ou procedimento de liquidação.
- d) aprovação dos atos pela Diretoria previstos na cláusula 6ª.

Parágrafo 4º - As deliberações a respeito de eventual distribuição lucros a qualquer sócio, de forma desproporcional a sua participação no capital social da Sociedade, dependerá de voto afirmativo de sócios representando a **totalidade do capital social**.

Parágrafo 5º - A Sociedade manterá um livro de atas das Reuniões de Sócios, no qual estas serão lavradas.

## CAPÍTULO V

### EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**CLÁUSULA 13** - O exercício social da sociedade encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social deverá ser realizada uma reunião ordinária dos Sócios para tomar as contas dos Diretores e deliberar sobre o balanço patrimonial da Sociedade e resultado econômico do exercício findo.

Parágrafo 1º - Os lucros apurados no exercício terão o destino que lhes for atribuído pelos Sócios, mediante aprovação respeitados os quóruns deliberativos previstos neste contrato.

Parágrafo 2º - Os Sócios também poderão, a qualquer tempo durante o exercício social, decidir pela elaboração de balanços e demonstrativos de resultados intermediários, distribuir os lucros neles evidenciados, ou mesmo decidir pela distribuição de lucros contidos em reservas acumuladas de exercícios anteriores, seja de forma proporcional, ou mesmo desproporcional à participação dos Sócios no capital social, respeitados os quóruns deliberativos previstos nesse contrato.

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyoprem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Pajão  
Jurídico

JUCESP  
05 06 22



## CAPÍTULO VI

### AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

**CLÁUSULA 14** - Caso os sócios decidam pela contribuição adicional de capital, cada sócio terá direito de preferência na subscrição das novas quotas emitidas, proporcionalmente à sua participação no capital social da Sociedade.

Parágrafo 1º - No caso de uma nova emissão de quotas, a Sociedade notificará por escrito os sócios quanto aos detalhes da emissão. Cada sócio terá, então, 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação para informar à Sociedade por escrito sobre sua intenção de exercer o seu direito de preferência.

Parágrafo 2º - Caso o sócio deixe de se manifestar quanto ao seu direito de preferência no prazo fixado, considerar-se-á que houve renúncia ao seu direito de preferência em relação à nova emissão de quotas e as mesmas deverão ser oferecidas pela Sociedade ao demais sócios que tenham exercido seu direito de preferência. Tais sócios terão um prazo de 10 (dez) dias para notificar a Sociedade da sua intenção de adquirir as novas quotas sociais oferecidas.

Parágrafo 3º - Caso as novas quotas emitidas não sejam subscritas pelos sócios da Sociedade, poderão então ser oferecidas a terceiros, respeitadas eventuais regras previstas em acordo de quotistas.

## CAPÍTULO VII

### CESSÃO DE QUOTAS

**CLÁUSULA 15** - Exceto se diferentemente acordado, por escrito, pelos sócios, nenhum dos sócios poderá ceder ou transferir suas quotas a qualquer outro sócio ou a terceiros, no todo ou em parte, sem primeiro notificar os demais sócios, que terão direito de preferência nas mesmas condições e, se for o caso, na proporção das quotas que possuem.

Parágrafo Único - A cessão ou transferência de quotas feita em violação ao disposto nesta Cláusula e ao Acordo de Quotistas será considerada nula e sem efeitos em relação à Sociedade e/ou seus sócios.

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyocrem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

JUCESP  
05 06 22



### CAPÍTULO VIII DIREITO DE SAÍDA E RETIRADA

**CLÁUSULA 16** - É assegurado aos sócios que divergirem das modificações do contrato social a faculdade de se retirarem da Sociedade, desde que, no prazo mínimo de 10 (dez) dias, a contar da ciência da deliberação, comuniquem a todos os sócios, nas pessoas de seus representantes legais, e à Sociedade, através de carta expedida por Cartório de Registro de Títulos e Documentos, a sua inequívoca vontade de afastar-se da Sociedade.

Parágrafo 1º - Para os fins do disposto nesta Cláusula deverá a diretoria comunicar as alterações ocorridas no Contrato aos sócios que não participarem da pertinente reunião. Neste caso o prazo de 10 (dez) dias será contado do momento em que se tomar conhecimento da deliberação.

Parágrafo 2º - O valor do reembolso para o sócio que se retira será determinado pela média de resultado obtido através de levantamento de valor de mercado realizado por 3 (três) empresas peritas, sendo uma indicada pelo sócio retirante, outra pelos demais sócios e outra que seja de comum acordo entre todos.

### CAPÍTULO IX CONTINUAÇÃO DA SOCIEDADE

**CLÁUSULA 17** - Na hipótese de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, insolvência, liquidação, retirada ou exclusão de qualquer sócio, os demais sócios terão o direito de preferência na aquisição das quotas do sócio falido, em recuperação, dissolvido, insolvente, liquidado, retirante ou excluído, podendo a Sociedade continuar seus negócios, sendo que o direito de preferência será exercido nos termos e nas condições previstas no Acordo de Quotistas.

### CAPÍTULO X LIQUIDAÇÃO

**CLÁUSULA 18** - A Sociedade poderá ser extinta nos casos previstos pela lei ou por resolução dos sócios que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Carlos de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 06 22



social. No caso de extinção, insolvência ou liquidação da Sociedade, quaisquer Diretores ou sócios poderão ser apontados como liquidantes.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES GERAIS

**CLÁUSULA 19** - Aplicar-se-ão subsidiariamente a este Contrato Social as disposições da Lei nº 6.404/76, e suas respectivas alterações (Lei das Sociedades Anônimas).

**CLÁUSULA 20** - Os sócios e a Sociedade deverão observar e respeitar os Acordos de Quotistas arquivados na sede da Sociedade.

**CLÁUSULA 21** - A administração e a representação da Sociedade no que diz respeito aos negócios imobiliários, em juízo ou fora dele, será exercida de forma isolada pelo responsável técnico nomeado, Sr. ANTERO SARAIVA JUNIOR, brasileiro, separado legalmente, engenheiro, corretor de imóveis, CRECI nº 20.243-2, RG nº 5.854.332-6 SSP/SP, CPF/MF nº 661.535.818-20, com domicílio na Avenida Uberaba, 1242, Vila Virgínia, Estado de São Paulo, CEP 08573-070, podendo esta ser exercida também por ele em conjunto com um ou com os demais sócios.

Parágrafo 1º - Se vier a ocorrer o falecimento ou a retirada do responsável técnico, obrigam-se os serviços a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou do desligamento, novo responsável técnico.

Parágrafo 2º - Outrossim, não poderá o responsável técnico outorgar procurações a terceiros, nele incluídos qualquer dos sócios, para a prática de atos reservados ao corretor de imóveis.

**CLÁUSULA 22** - Qualquer disputa, controvérsia ou reivindicação que decorra deste Contrato ou que seja a ele relacionada, ou que se baseie ou se refira à violação, rescisão ou validade deste Contrato Social acima do valor de R\$ 4.125.750,17

Adv. Marcelo Paixi  
Jurídico

Antero Saraiva Junior

Dárcio Miyorem Anzai

Gilberto Saraiva

João Alberto Gonçalves de Faria

José Aurélio Gonçalves de Faria

Luiz Caçós de Faria

Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test.1

Test.2

DUCESP  
05 08 22



(quatro milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e cinquenta reais e dezessete centavos), será resolvida de modo inapelável mediante arbitragem.

Parágrafo 1º - A Administração do procedimento arbitral caberá a Câmara de Comércio Brasil Canadá.

Parágrafo 2º - O local da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e a arbitragem será conduzida em português.

Parágrafo 3º - A arbitragem será conduzida por 1 (um) árbitro e respectivo suplente, nomeados de comum acordo entre as partes no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento, pelo sócio requerido, do pedido de arbitragem. Se, no prazo aqui estabelecido, os sócios não chegarem a um acordo quanto à nomeação do árbitro e o seu respectivo suplente, estes serão nomeados pela Câmara eleita para conduzir o procedimento arbitral.

Parágrafo 4º - O laudo da arbitragem será escrito, declarará os motivos para sua conclusão e será inapelável e vinculante para os sócios. O laudo poderá incluir uma determinação quanto aos custos, incluindo honorários e desembolsos razoáveis dos advogados.

Parágrafo 5º - Não obstante o aqui disposto, cada sócio permanece com o direito de requerer medidas judiciais (i) de natureza cautelar ou de urgência, para proteção de direitos previamente à instauração do procedimento de arbitragem, não sendo tal medida interpretada como uma renúncia do procedimento arbitral pelos quotistas; e (ii) para executar qualquer decisão arbitral, inclusive o laudo final.

Parágrafo 6º - Caso seja necessária a obtenção de medida liminar antes da instituição do procedimento arbitral, os sócios elegem o foro da Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, como competente e exclusivo.

Parágrafo 7º - O julgamento arbitral deverá obedecer às cláusulas do Contrato Social e dos Acordos de quotistas, às normas atinentes às Sociedades Limitadas e, supletivamente, a Lei das Sociedades Anônimas e demais leis brasileiras.

Parágrafo 8º - Os sócios reconhecem que qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa. Os sócios acordam que o único Foro competente para a execução do laudo arbitral ou de qualquer decisão interlocutória do Tribunal Arbitral será o da comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo.

**CLÁUSULA 23** - Fica eleito o foro da Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias

Antero Saraiva Junior      Dárcio Miyorem Anzai      Gilberto Saraiva      João Alberto Gonçalves de Faria  
José Aurélio Gonçalves de Faria      Luiz Carlos de Faria      Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria  
Test.1      Test.2

Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 06 22



decorrentes do presente Contrato Social até o valor de R\$ 4.125.750,17 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e cinquenta reais e dezessete centavos), renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**CLÁUSULA 24** - Os valores mencionados nas cláusulas deste capítulo deverão ser sempre corrigidos, ao tempo da aplicação da cláusula, pela a variação do Índice Geral de Preços – Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou outro índice que vier a substituí-lo, a partir da data base de 30 de novembro de 2021.

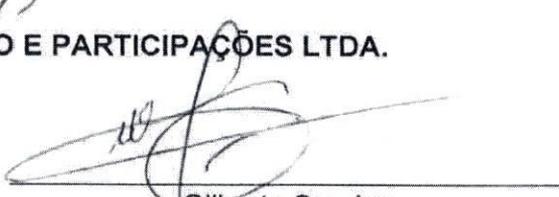
E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Itaquaquecetuba, 20 de junho de 2022.

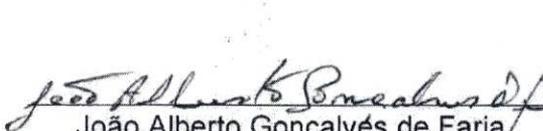
Sócias:

**SARPAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

  
Antero Saraiva Junior

  
Gilberto Saraiva

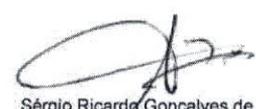
**CHIMARRÃO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

  
João Alberto Gonçalves de Faria

  
José Aurélio Gonçalves de Faria

  
Dárcio Miyoshi Anzai

  
Luiz Carlos de Faria

  
Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Test. 1 

Test. 2 

18/19

26ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da  
Comercial Ibiagu de Empreendimentos Ltda. | Junho / 2022

  
Adv. Marcelo Paixão  
Jurídico

JUCESP  
05 08 22

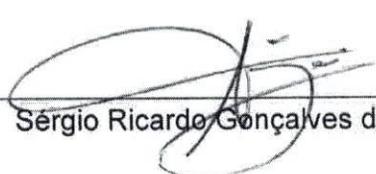


HOLDING ANZAI EIRELI.

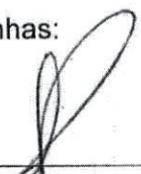
  
Darcio Miyorem Anzai

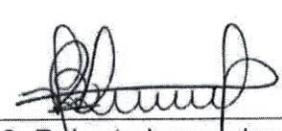
HOLDING FARIA LTDA.

  
Luiz Carlos de Faria

  
Sérgio Ricardo Gonçalves de Faria

Testemunhas:

  
1. Leandro Pereira  
RG: 47.250.316-9 SSP/SP  
CPF: 395.965.588-62

  
2. Roberta Lopes dos Santos  
RG: 40.793.632-4 SSP/SP  
CPF: 335.840.498-65



  
Marcelo da Paixão Barbosa  
Advogado  
OAB/SP nº 219.597

  
Antero Saraiva Junior

  
José Aurélio Gonçalves de Faria

  
Gilberto Saraiva

  
João Alberto Gonçalves de Faria