INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO RESUMO		
1. COMPRADOR(A) **Rogerio Marcos Alecio**, brasileiro, solteiro, designer, portador da cédula de identidade RG n.º 06505571, inscrito no CPF/MF sob o n.º 001.367.158-85, residente e domiciliado na Rua Moacir Miguel da Silva, 779 – Jd. Bonfiglioli – São Paulo – SP – CEP 05595-000.		
2. ADMINISTRADORA Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.686.555/0001-00, com sede na Rua Dos Gusmões, 639 – Centro – São Paulo – SP – CEP 01212-902.		
3. LOTEAMENTO **TERRAS DE STA. CRISTINA – GLEBA VII**	4. QUADRA **OD**	5. LOTE **08**
6. DÉBITO **R$ 690,25 (seiscentos e noventa reais e vinte e cinco centavos)** referentes a: a) Parcelas da **Taxa de Conservação** n.º **066** a **074**, com vencimentos em **15/10/02** a **15/06/03.** b) Parcelas da **Confissão de Dívida** nº **016** a **018,** com vencimentos em **15/07/02** a **15/09/02.**		
7. OBJETO DE RE-RATIFICAÇÃO Contrato de Compromisso de Compra e Venda	8. DATA DO OBJETO DE RE-RATIFICAÇÃO 30/08/82	
9. NOVO VALOR MENSAL DA TAXA DE CONSERVAÇÃO **R$ 40,24 (quarenta reais e vinte e quatro centavos)**	10. PRIMEIRO VENCIMENTO DA TAXA DE CONSERVAÇÃO 15/07/03	
11. LOCAL E DATA São Paulo, 30 de Maio de 2003.		

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado como COMPRADORES(A), e doravante assim designado(a)(s), o(a)(s) nomeado(a)(s) e qualificado(a)(s) no item 1 do quadro resumo, e de outro, como ADMINISTRADORA, e doravante assim designada, a empresa qualificada no item 2 do quadro resumo, têm entre si justo e contratado o que segue.

I. Na qualidade de Compromissários(a) compradores(a) do imóvel descrito nos itens 3, 4 e 5 do quadro resumo, os(a) COMPRADORES(A) reconhece e confessa a existência de uma dívida líquida e certa no valor especificado no item 6 do mesmo quadro.

II. Objetivando a solução do referido débito, as partes transacionam o que segue:

a) a ADMINISTRADORA quitará o débito confessado pelos(a) COMPRADORES(A);

b) os(a) COMPRADORES(A), reconhecendo que o valor por ele pago mensalmente à ADMINISTRADORA a título de Taxa de Conservação, nos termos do Regulamento Geral dos Loteamentos Administrados pela Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., que é parte integrante do Contrato de Compromisso de Compra e Venda mencionado nos itens 7 e 8 do quadro resumo, se encontra defasado em relação ao atual valor, concorda em alterar as cláusulas do referido Regulamento, as quais passam a vigorar com a seguinte redação:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR, protocolado em 28/06/2023 às 15:44 , sob o número WOCO23702267735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012187-57.2021.8.26.0405 e código 3hmKYBd8.

TAXA DE CONSERVAÇÃO

1. *São obrigações da ADMINISTRADORA:*

   a) *proceder a guarda da posse do imóvel, enquanto nele não for edificado, repelindo turbações de qualquer espécie;*

   b) *executar serviços de vigilância, não implicando, entretanto, em assunção de responsabilidade por atos delituosos ou não, fortuitos ou acidentais, praticados por terceiros;*

   c) *proceder a conservação e manutenção do prédio da(s) portaria(s), nele mantendo porteiro devidamente uniformizado, com o objetivo de receber e orientar os proprietários e visitantes;*

   d) *proceder a conservação das ruas, das avenidas e das praças, mantendo a vegetação aparada, mediante sistema manual ou mecânico;*

   e) *proceder a conservação e manutenção das placas indicativas dos nomes das ruas e da locação de quadras e praças, substituindo-as e repintando-as sempre que necessário;*

   f) *proceder a manutenção do sistema de captação, adução, tratamento, reservação e distribuição d'água, consertando ou substituindo o que se fizer necessário, mantendo funcionários para a sua operação e custeando os dispêndios com energia elétrica e insumos necessários ao tratamento d'água.*

2. *Embora não estando obrigada, a ADMINISTRADORA do loteamento poderá ainda, às suas expensas:*

   a) *proceder a conservação da área do lote, aparando sua vegetação, enquanto nele não for edificado;*

   b) *realizar outros benefícios quaisquer.*

3. *O(A) COMPRADOR(A) obriga-se a pagar mensalmente à ADMINISTRADORA a* ***Taxa de Conservação especificada no item 9 do quadro resumo*** *e, após a ligação da rede de água ao lote, a* ***Taxa de Manutenção do Sistema de Abastecimento de Água****, nos termos do "Regulamento do Sistema de Abastecimento de Água e de Efluentes Sanitários dos Loteamentos Administrados pela Momentum" entregue ao COMPRADOR(A) neste ato, e que passa a fazer parte integrante deste instrumento.*

   3.1. *Tendo em vista que a partir da construção no lote há um natural aumento da demanda de serviços por parte do(a) COMPRADOR(A), em decorrência da maior utilização do imóvel,* ***a partir da conclusão das obras ou da sua ocupação pelo(a) COMPRADOR(A), a Taxa de Conservação será acrescida de 100% (cem por cento),*** *para fazer frente ao aumento dos serviços incumbidos à ADMINISTRADORA.*

   3.2. *Se o(a) COMPRADOR(A) adquirir mais de dois lotes vizinhos entre si, ficará isento(a) do pagamento da Taxa de Conservação do terceiro lote em diante, inclusive. Para efeito da constatação da vizinhança, somente serão considerados lotes que tenham confrontação comum, lateral ou de fundos, de extensão superior a 10 metros. Para ter direito à isenção, o conjunto de três ou mais lotes deverá pertencer ao mesmo(a) proprietário(a) ou ao seu cônjuge. O direito à isenção cessará imediatamente caso ocorra a venda, a promessa de venda ou a cessão, a qualquer título, dos direitos atinentes a quaisquer dos imóveis que componham o benefício.*

   3.3. *Para a concessão da isenção de que trata a cláusula anterior:*

   a) *será considerado o lote de menor valor referente à Taxa de Conservação no ato da isenção;*

   b) *para os lotes que tiverem o mesmo valor de Taxa de Conservação, será considerado aquele adquirido por último;*

   c) *para os lotes que tiverem o mesmo valor de Taxa de Conservação e adquiridos na mesma data, será considerado aquele identificado na quadra pelo número mais alto;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR, protocolado em 28/06/2023 às 15:44 , sob o número WOCO23702267735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012187-57.2021.8.26.0405 e código 3hmKYBd8.

d) se for feita construção independente no lote isento, seja ela principal ou acessória, este perderá a isenção e sofrerá o aumento previsto na cláusula 3.1

3.4. ***A Taxa de Conservação terá seu valor corrigido com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna (IPC-DI),*** *publicado pela Fundação Getúlio Vargas, do período compreendido entre o segundo mês anterior ao mês deste instrumento e o segundo mês anterior ao mês do efetivo pagamento, salvo se periodicidade maior vier a ser exigida por lei, caso em que será observada.*

3.5. *Caso o IPC-DI venha a ser extinto ou não publicado por qualquer motivo, ou ainda deixe de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro legalmente permitido, que reflita a real desvalorização da moeda.*

3.6. *As obrigações devidas pelo(a) COMPRADOR(A) deverão ser pagas no escritório da ADMINISTRADORA, situado na Rua Padre João Manoel, 755, 5° andar, São Paulo - SP, ou onde ela expressamente indicar, devendo os comprovantes de pagamento ser por ele guardados para eventual exibição.*

3.7. *No caso de pagamento de valor menor ou maior do que o devido, o débito ou crédito respectivo será compensado quando da emissão do novo boleto para pagamento da Taxa de Conservação.*

3.8. *O primeiro vencimento da Taxa de Conservação ocorrerá na data designada no item 10 do quadro resumo.*

4. *A diferença entre o valor das contribuições recebidas e os custos realizados representará a remuneração da ADMINISTRADORA pelos serviços executados.*

III. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer divergências decorrentes do presente instrumento, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes, no local e data constantes do item 11 do quadro resumo, assinam o presente em duas vias de igual teor e na presença das testemunhas abaixo nomeadas e subscritas.

COMPRADOR

CÔNJUGE

ADMINISTRADORA

Testemunhas:

Ricardo Bifulco Pereira
RG n.º 28.842.621-2
CPF/MF n.º 273.291.208-55

Maria Dolores Gonçalves da Silva
RG n.º 16.212.650-5
CPF/MF n.º 065.259.048-97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR, protocolado em 28/06/2023 às 15:44 , sob o número WOCO23702267735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012187-57.2021.8.26.0405 e código 3hmKYBd8.