



SECRETARIA DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

REQUERIMENTO GERAL

Conferido por:	Data/Hora:	PROC.:
Destinatário:		

1) Proprietário ou Compromissário do imóvel☒ **Procuração**

Nome:

MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CPF/CNPJ nº:

41.001.597/0001-76

Endereço para correspondência (Rua, Av. Pça nº - Andar -Apto-Complemento)

Av. Moinho Fabrini, 385 - Sala 1404 B

CEP: 09861-160

Bairro: Jd. Independencia

Cidade: São Bernardo do Campo

UF: SP

Fone: 11 986708026

Email: contato@spacedok.com.br / rrstivanello@gmail.com

2) Responsável Técnico/Contábil:☐ **Declaração**

Nome:

CPF nº:

Endereço para correspondência (Rua, Av. Pça nº - Andar -Apto-Complemento)

CEP: _____

Bairro: _____

Cidade: _____

UF: _____

CREA/CAU/CRC nº: _____

Inscrição Municipal: _____

ART/RRT nº: _____

Fone: _____

*E-mail: _____

3) Imóvel

Endereço do imóvel (obra):

RUA ANTONIO PEREZ HERNANDEZ, 900

Bairro:

BAIRRO REGIAO SUL

Lote:

GLEBA 4B

Quadra:

D

Cep:

18048-115

Zona:

Inscrição Cadastral:

42.12.62.0263.00.000

4) Responsável pela Execução da Obra

Nome:

CPF/CNPJ nº:

Endereço para correspondência (Rua, Av. Pça nº - Andar -Apto-Complemento)

Obs.: O responsável pela execução da obra pode ser o proprietário em si ou um dos demais responsáveis como locatário, Incorporação de Construção Civil, Empresa Construtora, Empresa líder do Consórcio, Consórcio e Construção em nome coletivo.

5) Dados da Construção:**Área do terreno****Testada**

No caso de construção residencial, informar a quantidade de unidades:

	ÁREA PRINCIPAL	ÁREA SECUNDÁRIA							
		Quadra Esportiva e Poliesportiva		Estacionamento Térreo		Piscina		Área Complementar do Posto de gasolina	
Existente		Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²
		Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²
À construir		Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²
		Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²
À legalizar		Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²
		Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²
À demolir		Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²
		Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²
À reformar		Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²	Área coberta	m²
		Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²	Descoberta	m²
Área total resultante									

5) Vem mui respeitosamente requerer a V.Sa o deferimento para:

Edificações	Terraplanagem	À DGT	☐	Uso do Solo	Certidão de Diretrizes para Loteamento	À SPUS	☐
	Reforma	À DGT	☐		Loteamento	À SPUS	☐
	Demolição	À DGT	☐		Unificação	À SPUS	☐
	Construção / Legalização de Antena	À DGT	☐		Desmembramento	À SPUS	☐
	Compartilhamento de Antena	À DGT	☐		Certidão de Perímetro Urbano	À SPUS	☐
	Autenticação	À DGT	☐	Topografia	Certidão de Uso e Ocupação do Solo (especificar em Obs.)	À SPUS	☐
	Legalização / Regularização de Condomínio Comercial	À SPUS	☐		Viabilidade on-line - Empresa Fácil ou REDESIM (informe protocolo em Obs.)	À SPUS	☐
	Construção de Condomínio Residencial	À SPUS	☐		Certidão de Denominação de Rua	À STOP	☐
	Legalização de Condomínio Residencial	À SPUS	☐		Certidão de Confrontações	À STOP	☐
	Legalização / Regularização Comercial	À SPUS	☐		Certidão de Numeração Predial	À STOP	☐
	Construção Comercial	À SPUS	☐	Certidão de Infraestrutura	À STOP	☐	
	Construção de Condomínio Comercial	À SPUS	☐	Certidão de Diretriz Viária	À STOP	☐	
	Legalização / Regularização Industrial	À SPUS	☐	Certidão de Localização	À STOP	☐	
	Construção Industrial	À SPUS	☐	Outros	Revalidação de Alvará		☐
	Adaptação (especificar em Obs.)	À SPUS	☐		Certidão Narrativa de Lançamentos		☐
Legalização Residencial	À STOP	☐	Colocação de Laje			☐	
Aprove Fácil	À SEP	☐		Outros (especificar abaixo)		☒	

Obs.:

CERTIDÃO/OFICIO DE CERTIDÃO EXISTENCIA OU NÃO DE TOMBAMENTO MUNICIPAL

☐ Inclui Outorga Onerosa? (Lei nº 12.175/2020)

6) Declaro sob as penas da lei, que são verdadeiras as afirmações acima, pelas quais peço o deferimento.

Sorocaba, 01 de Julho de 2026.

Responsável Técnico/Contábil: Nome por extenso / Assinatura

RODOLFO ROSTICHELLI
STIVANELLO:3251614584
5

Assinado de forma digital por
RODOLFO ROSTICHELLI
STIVANELLO:32516145845
Dados: 2026.07.01 10:47:17 -03'00'

Proprietário: Nome por extenso / Assinatura

Observações:

- 1 - Somente serão aceitos os requerimentos com os dados cadastrais (campos 1, 2 e 3) completos, se aplicável.
- 2 - Na ausência de documentação técnica exigida para o assunto do requerimento, o mesmo também não será aceito.
- 3 - Os processos protocolados após as 15h, somente serão autuados no expediente seguinte.
- 4 - Para o pedido de reconsideração de viabilidade, o requerimento deverá estar acompanhado da via impressa do protocolo indeferido.
- 5 - Acompanhe o andamento do processo através do Site: <http://consultaobras.sorocaba.sp.gov.br/>.
- 6 - Fique atento aos comunicados emitidos, acessíveis no mesmo endereço eletrônico.
- 7 - No caso do interessado ser representante do proprietário ou do compromissário, o mesmo deve apresentar procuração simples.
- 8 - O responsável técnico deve apresentar, além da ART ou RRT, Declaração de Responsabilidade Técnica sobre o projeto e dados apresentados

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o n. 41.001.597/0001-76, com sede na rua Antônio Perez Hernandez, 900, casa 202, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, CEP: 18.048-115; neste ato representada por seu administrador **MARCIO MORELLI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do documento de identidade RG n.º 29.560.771-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 212, Vila Nova, na cidade de Itu, Estado de São Paulo, CEP: 13.309-038 e procuradora Sra. **ROBERTA MACEDO DE OLIVEIRA** (CONFORME INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO, EMITIDO EM 11 DE JUNHO DE 2025, SOB PROT. Nº 00750896, LIVRO 0053-PE, FLS. 196 a 199, DO 4º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO), brasileira, casada, engenheira civil, portadora do documento de identidade RG nº 4614693-SSP/GO e inscrita no CPF nº 015.641.861-48, residente e domiciliada à Rua Sebastiana Paula Costa, 80, Qd. 8 – Lt. 06 – Ilha Modena, Jardim San Marco II, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.035-190.

OUTORGADO:

RODOLFO ROSTICHELLI STIVANELLO, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG n.º 33.246.017-4-SSP-SP e inscrito no CPF n.º 325.161.458-45, estabelecido comercialmente na Av. Moinho Fabbrini, 385 – 1404B, Jd. Independência, CEP 09861-160, São Bernardo do Campo - SP.

PODERES:

Para agir, isoladamente, representar o OUTORGANTE perante as Comarcas de Sorocaba/SP e Itu/SP, com poderes para requerer certidões e documentos em repartições públicas de âmbito federal, estadual e federal, bem como solicitar certidão de tributos imobiliários e mobiliários, cartório de protestos, certidão de valor venal, certidão negativa de tombamento de imóvel e utilidades públicas – CONDEPHAAT, certidão do CONPRESP – conselho municipal de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental da cidade de São Paulo, Certidão do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, certidão de desapropriação e melhoramento viário – DESAP, Solicitar certidões, ofícios e que mais for necessário ao Ministério Público Estadual e Federal, Ministério Público do Trabalho e suas procuradorias regionais, Certidões Ambientais – federais, estaduais e municipais, certidão de informação, inscrição imobiliária, solicitar e retirar certidões e/ou relatório de pendências junto ao Dívida Ativa Estadual e de Débitos não inscritos na Dívida Ativa Estadual, Certidão de Uso e Solo, enfim, tudo o mais praticar para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo substabelecer. (Validade 45 dias a contar da emissão)

Sorocaba, 17 de junho de 2026.

Documento assinado digitalmente



MARCIO MORELLI

Data: 18/06/2026 10:16:22-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente



ROBERTA MACEDO DE OLIVEIRA

Data: 24/06/2026 15:32:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 0053-PE

FOLHA 196

PROTOCOLO 00750896

1º Traslado

001

INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

que outorga

MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

em favor de

THAINA FERREIRA TORRES DE ARAUJO e OUTROS

conforme abaixo se declara:

Saibam quantos esta pública procuração bastante virem, aos onze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (**11/06/2025**), neste 4º TABELIONATO DE NOTAS da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás - **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado à Rua 9, nº 1.155, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Rhyan Marcelo Rodrigues, Escrevente autorizado pelo Tabelião, compareceu como outorgante, **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.001.597/0001-76, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE nº 35236903348, com sede à Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, Sorocaba-SP, CEP: 18.048-115, neste ato representada por seus administradores **Sr. MARCELO MASSUDA**, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, portador do RG nº 4321125-DGPC/GO e inscrito no CPF/ME nº 954.115.341-00, residente e domiciliado à Rua C-229, Qd. 536, Lts. 8-11/20-24, nº 213, apto. 1902, Torre 02, Ed. Essência Home Club, Jardim América, Goiânia-GO, CEP: 74.290-110 e **Sr. MÁRCIO MORELLI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 29.560.771-3-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 322.237.708-19, residente e domiciliado à Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, nº 212, piso inferior, Bairro Vila Nova, Itu-SP, CEP: 13.309-038; pessoa reconhecida como a própria de que trato, de cuja identidade e capacidade jurídica, à vista de seus documentos pessoais, dou fé. Então, pela outorgante me foi dito que, por este instrumento e na melhor forma da lei, nomeia e constitui seus bastantes procuradores **I – THAINÁ FERREIRA TÔRRES DE ARAUJO**, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade nº 6030823 2ª VIA SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 019.902.181-30, residente e domiciliada na Avenida 136 número 515 Edifício D. J. Oliveira apto 902 Setor Marista, Goiânia/GO, CEP: 74180-040, adiante denominado como "**OUTORGADO A**"; **II – RAFAEL PIRES CARMO DE LIMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 3645925-DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 719.338.401-53, residente e domiciliado na Rua Rui Brasil Cavalcante, nº 421, apto. 1101, Ed. Visage Oeste, Setor Oeste, Goiânia-GO CEP: 74.140-140, adiante denominado como "**OUTORGADO B**"; **III – KAMILLA RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileira, engenheira civil, solteira, portadora do RG nº 6102802, inscrita no CNPJ nº 055.642.941-90, residente e domiciliada na Rua 227, 297, setor leste universitário, Goiânia/GO, CEP: 74605-080, adiante denominado como "**OUTORGADO C**"; **IV – BEATRIZ VITALI WERNER**, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.396.358-0 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 081.729.179-29, residente e domiciliada na Rua Condá, 1463 E, apto 603, Bairro Presidente Médici, CEP 89801-131, Chapecó/SC, adiante denominado como "**OUTORGADO D**"; **V - ROBERTA MACEDO DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do RG nº 4614693-SSP/GO e inscrita no CPF nº 015.641.861-48, residente e domiciliada à Rua Sebastiana Paula Costa nº 80, Qd. 8 Lt. 06, Ilha Modena, Jardim San Marco II, Ribeirão Preto-SP, CEP: 14.035-190, adiante denominado como "**OUTORGADO E**"; **VI - ISMAR LAZARO GUIMARAES JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 021.217.171-29, residente e domiciliado na Rua 71, nº s/nº, Quadra C-12, Lote 25/26/27; Apt. 1904; Edifício Maximo Flamboyant, Jardim Goiás, Goiânia – GO, CEP: 74810-360, adiante denominado como "**OUTORGADO F**"; **VII – RAFAEL DIAS**



1º Traslado

002

SILVA, brasileiro, solteiro, autônomo, portador do RG nº 6019561 SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 010.942.531-62, residente e domiciliado na Rua T-30, nº 1284, Apto. 1503B, Bueno Park Residencial, Goiânia/GO, CEP: 74215-060, adiante denominado como "**OUTORGADO G**"; conjuntamente simplesmente denominados "**OUTORGADOS**" aos quais conferem, para agirem e assinarem **sempre conjuntamente ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, aos atos vinculados à gestão do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 111.215, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba-SP, denominado "**EMPREENDIMENTO**", os poderes abaixo outorgados, sendo certo que qualquer ato praticado pelos **OUTORGADOS** que não esteja em conformidade com os termos do presente mandato e/ou seja rejeitado no momento da prestação de contas abaixo definida, será nulo para todos os fins de direito, responsabilizando os **OUTORGADOS** por suas ações e/ou omissões, nas esferas cível, penal e administrativa, e, ainda, por eventuais danos causados à **OUTORGANTE** ou a terceiros em decorrência destes, devendo os **OUTORGADOS** respeitarem os seguintes limites: Aos **OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G"**, **sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação relativa à obtenção e manutenção do alvará de construção e de toda e qualquer outra licença, permissão ou autorização de qualquer natureza, seja técnica ou ambiental, necessária ao desenvolvimento do Empreendimento ("**APROVAÇÕES E LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO**"), podendo: **A.1)** Representar a **OUTORGANTE** perante todos os órgãos, agências, secretarias ou repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Institutos, Autarquias, Sociedades, Empresas ou Companhias Públicas, Privadas e de Economia Mista, Agências Reguladoras, Concessionárias e Permissionárias de Serviços Públicos, Sindicatos, Fundações, Cooperativas e Instituições Financeiras, inclusive frente ao ente municipal, Juntas Comerciais, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, CREA, SERASA, SPC, PROCON, DETRAN, CONTRAN, DENATRAN, DNIT, IBAMA, AMMA, AGR, SEPLAN, INSS, Receita Federal do Brasil, Procuradorias, Delegacias Fiscais e Especializadas, Ministérios Federais e Secretarias Estaduais e Municipais, órgãos de todas as Instâncias do Poder Judiciário, Cartórios em Geral, especialmente Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, bem como quaisquer outros órgãos, entidades e estabelecimentos, públicos ou privados, com a finalidade de tratar e dar solução a qualquer questões necessárias à realização das **APROVAÇÕES E LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO**, podendo elaborar, retificar, ratificar, alterar, preencher, rescindir, aceitar, anuir, autorizar, concordar, discordar, cadastrar, recadastrar, assinar, outorgar, protocolar, apresentar, entregar, juntar, solicitar, requerer, obter, retirar, receber contratos e escrituras relativas aos projetos, plantas, atestados, inclusive de responsabilidade técnica, quadros NB, memoriais, livros, cópias, guias, certidões, alvarás, licenças, autorizações, formulários, declarações, requerimentos, bem como quaisquer outros documentos e informações de quaisquer natureza, públicos e particulares, que se façam necessários, inclusive para atendimento de quaisquer exigências eventualmente formuladas, podendo estipular cláusulas, condições, termos, cálculos, valores, prazos, formas de pagamento, penalidades e o que mais for preciso, aceitar e recusar garantias, requerer e cancelar ligações de força, luz, água, esgoto, telefone, gás, bem como quaisquer outras providências, dar anuência de despesas, taxas, impostos, emolumentos, podendo reclamar dos indevidos, solicitar valores, indenizações e pagamentos, devendo o exercício dos poderes aqui outorgados serem praticados exclusivamente no âmbito das **APROVAÇÕES E LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO**. **A.2)** Ainda, poderão registrar memorial de Incorporação e realizar a averbação do Habite-se do **EMPREENDIMENTO** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, instituir condomínio, providenciando e apresentando todos os documentos necessários, realizar a



1º Traslado

003

individualização das unidades habitacionais do **EMPREENDIMENTO** e obter as respectivas certidões cadastrais junto à municipalidade, representando a **OUTORGANTE** perante órgãos particulares ou da Administração Pública da União, do Estado ou do Município, Autarquias e Paraestatais, inclusive perante Tabelionatos, Oficiais de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos, INSS, INCRA, e onde mais necessário for e com esta se apresentar, tudo requerendo e assinando, promovendo e autorizando registros, cancelamentos e averbações, requerendo e retirando certidões em geral, ou qualquer outro documento que for necessário, negociando débitos, prestando as devidas declarações, pagando despesas, impostos e taxas incidentes sobre as vendas das unidades autônomas, firmando requerimentos, realizando alegações, produzindo provas, requerendo e retirando guias do imposto de transmissão de imóveis. **A.3)** Enfim, poderão praticar todos atos relativos para adesão ao Regime Especial de Tributação para Incorporação Imobiliária ("RET"), incluindo registro do patrimônio de afetação as margens da matrícula do imóvel do **EMPREENDIMENTO**, solicitação de abertura do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do patrimônio de afetação, protocolo do termo de adesão ao RET perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil, representando a **OUTORGANTE** perante órgãos particulares ou da Administração Pública da União, do Estado ou do Município, Autarquias e Paraestatais, inclusive perante Tabelionatos, Oficiais de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos, e onde mais necessário for e com esta se apresentar, tudo requerendo e assinando, promovendo e autorizando registros, cancelamentos e averbações, requerendo e retirando certidões em geral, ou qualquer outro documento que for necessário, negociando débitos, prestando as devidas declarações, pagando despesas, impostos e taxas incidentes sobre as vendas das unidades autônomas, firmando requerimentos, realizando alegações, produzindo provas, requerendo e retirando guias do imposto de transmissão de imóveis, inclusive representando a **OUTORGANTE** nos atos vinculados a convocação e atuação nas Assembleias de Representantes, sendo todos atos no intuito de concluir o processo de adesão ao RET. **B)** Aos **OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G"**, **sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação dos itens específicos da **GESTÃO COMERCIAL** do **EMPREENDIMENTO** com representação da **OUTORGANTE** na venda de unidades autônomas, **com base nos critérios pré-estabelecidos na Régua de Relacionamento, Cobrança e Gestão de Carteira vigente para o EMPREENDIMENTO**, abaixo definida, **aprovada pelos sócios da OUTORGANTE em reunião específica, periódica e de amplo conhecimento dos OUTORGADOS**, podendo: **B.1)** Com os poderes da Cláusula "Ad Negotia", promover a alienação das unidades autônomas de propriedade da **OUTORGANTE** que integram o **EMPREENDIMENTO**, por meio de instrumentos públicos, **com base nos critérios pré-estabelecidos na Régua de Relacionamento, Cobrança e Gestão de Carteira vigente para o EMPREENDIMENTO**, **aprovada pelos sócios da OUTORGANTE em reunião específica, periódica e de amplo conhecimento dos OUTORGADOS**, e para o exercício dos poderes acima elencados, anuir, ceder, vender, prometer, assumir compromissos, dividir e transferir a qualquer título em direito permitido, e a quem quiserem, podendo para tanto transmitir e receber direitos, alterar, prorrogar, repactuar, retificar, ratificar, retratar, rescindir, distrato, estipular cláusulas, assinar as competentes escrituras públicas de qualquer natureza, inclusive com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária, tais como de compra e venda, promessa ou compromisso de compra e venda, dação em pagamento, cessão de direitos, promessa ou compromisso de cessão de direitos, cessão de alienação fiduciária, escritura pública de rescisão, ou de qualquer outra natureza, bem como liquidar tributos fiscais que incidam sobre o imóvel, receber citações, ajustar preço e condições de venda ou cessão, apoiar no gerenciamento da carteira de recebíveis, realizar o relacionamento com o cliente



1º Traslado

004

(atendimento às mais diversas solicitações de clientes, tais como reclamações, dúvidas, esclarecimentos etc.), emitir e encaminhar boletos bancários ou outros documentos de cobrança, proceder a análise referente aos pedidos de descontos e antecipação de pagamentos, **desde que atendidos os critérios previstos na Régua de Relacionamento, Cobrança e Gestão de Carteira vigente para o EMPREENDIMENTO, aprovada pelos sócios da OUTORGANTE em reunião específica, periódica e de amplo conhecimento dos OUTORGADOS**, . Ainda, agendar e acompanhar a vistoria das áreas comuns do **EMPREENDIMENTO** em tela e das respectivas unidades autônomas, bem como realizar a entrega das chaves das unidades, após o cumprimento cumulativo das exigências que se façam necessárias para tanto, adotando todas e quaisquer providências que se fizerem necessárias para o cumprimento do presente mandato exclusivamente no exercício da **GESTÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO**. **B.2)** Também poderão no âmbito do **EMPREENDIMENTO** acima descrito emitir termo de quitação total em favor dos adquirentes das unidades autônomas que integram o **EMPREENDIMENTO**, quando do recebimento total do preço previsto na **Régua de Relacionamento, Cobrança e Gestão de Carteira vigente para o EMPREENDIMENTO, aprovada pelos sócios da OUTORGANTE em reunião específica, periódica e de amplo conhecimento dos OUTORGADOS**. **C)** Os **OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G", sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação relativa à gestão do departamento pessoal do **EMPREENDIMENTO ("GESTÃO DE DEPARTAMENTO PESSOAL")**, podendo: **C.1)** Elaborar, preencher, assinar, entregar e receber todo e qualquer documento referente ao Departamento de Operações RH, incluindo-se contratos de trabalho e rescisões, termos de acordo de negociação coletiva, avisos de férias, validações de folhas de pagamento e registros de pontos, documentos referentes a vales transportes e vales alimentação, alterações perante o INSS e FGTS, termos de adesão, alterações e encerramentos de planos de saúde e seguros, alterações cadastrais em geral, assinar documentos perante órgãos de proteção ao crédito, assinar pedido de retificação de DARF/DARF - Simples – REDARF, solicitar cópia de documentos, tais como declarações, recibos, DARF/Processo, assinar quaisquer documentos referentes a abertura e alteração de cadastro, solicitação de baixa, cancelamento de notas fiscais, termos em geral, informe ou declaração de dados da empresa, podendo, ainda, assinar solicitação de devolução de materiais e equipamentos e assinar livros fiscais, solicitar pesquisas de situação fiscal e cadastral, podendo elaborar, retificar, ratificar, alterar, preencher, rescindir, aceitar, anuir, autorizar, concordar, discordar, cadastrar, recadastrar, assinar, outorgar, protocolar, apresentar, entregar, juntar, solicitar, requerer, obter, retirar e receber contratos, bem como quaisquer outros documentos e informações de quaisquer natureza, públicos e particulares, que se façam necessários, adotando todas e quaisquer providências que se fizerem necessárias para o cumprimento do presente mandato exclusivamente no exercício da **GESTÃO DE DEPARTAMENTO PESSOAL** do **EMPREENDIMENTO**. **D)** A **OUTORGANTE** confere, nos termos abaixo, os seguintes poderes aos **OUTORGADOS** para atuar na contratação de serviços terceirizados ou locação de bens móveis ou imóveis ("**GESTÃO DE TERCEIRIZADOS DO EMPREENDIMENTO**"), podendo assinar, modificar, aditar ou rescindir contratos que acarretem responsabilidade, obrigação ou renúncia a direitos, especificamente, com fornecedores e prestadores de serviços no âmbito do **EMPREENDIMENTO**. **D.1)** Em contratos com o valor de **até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)** os atos descritos no item D poderão ser praticados pelos **OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G", sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**. **D.2)** Em contratos com valor acima de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)** os atos descritos no item D poderão ser praticados pelos **OUTORGADOS "F" ou "G" sempre em conjunto ao administrador Sr.**



1º Traslado

005

MARCIO MORELLI. E) Os OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G", sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação relativa à gestão dos financiamentos dos adquirentes, podendo: **E.1)** Representar a **OUTORGANTE** perante quaisquer Instituições Financeiras, inclusive aquelas integrantes do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, tais como CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, PREVI - Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, BANCO DO BRASIL S/A, BANCO ITAU S/A, BANCO BRADESCO S/A, BANCO SANTANDER S/A, HSBC, **dentre outras, com a finalidade de o terceiro adquirente financiar**, hipotecar ou dar em garantia as unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO** por ele adquiridas, podendo transferir ou receber propriedade imobiliária mediante financiamento concedido ao terceiro adquirente ou mútuo contraído pelo terceiro adquirente, podendo intermediar o relacionamento entre clientes e essas instituições financeiras para obtenção do financiamento habitacional para venda de unidades autônomas, montando processos individuais, assinando e acompanhando a emissão e assinatura de toda documentação necessária, inclusive contratos em geral, celebrados por instrumentos públicos ou particulares, com cláusula de garantia fiduciária (alienação fiduciária) ou hipotecária, instrumentos de rratificação, aditivo, rescisão e distrato, combinando cláusulas e condições, podendo ainda abrir, movimentar e liquidar contas de depósitos de qualquer espécie ou modalidade, especialmente para efeito de recebimento dos valores relativos à alienação das unidades autônomas ora mencionadas, requerer, retirar, juntar, receber e assinar todo e qualquer documento que for preciso, realizar o acompanhamento do recebimento dos valores de repasse e processo de baixa do pagamento, solicitar a baixa de gravames à instituição financeira com a respectiva averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhar a escrituração das unidades quitadas. Ainda, em relação aos imóveis de terceiros que forem recebidos pela **OUTORGANTE**, poderão, a qualquer título, ou de alguma forma envolvidos nas operações de alienação de unidades do **EMPREENDIMENTO** realizadas, representar a **OUTORGANTE** no exercício dos poderes que lhe forem conferidos via procurações outorgadas por esses terceiros para promover a alienação desses imóveis, podendo para tanto realizar todos os atos e atividades descritos nas respectivas procurações que forem outorgadas pelos proprietários desses imóveis à **OUTORGANTE**, assinando em nome desta última, **NÃO** autorizarão os **OUTORGADOS** a assinar contratos dívida e financiamento ou qualquer outro instrumento público ou particular que contraia obrigações pecuniárias, fidejussórias, hipotecárias dentre outras de responsabilidade da **OUTORGANTE** perante quaisquer Instituições Financeiras e quaisquer outras instituições de concessão de crédito. **F) Os OUTORGADOS "F" ou "G", sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação relativa à gestão administrativo e financeira do **EMPREENDIMENTO ("GESTÃO ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA")**, podendo: **F.1)** Ter acesso a todas as informações e dados administrativos e financeiros relativos ao **EMPREENDIMENTO**, para periodicamente emitir relatórios, elaborar balanços e balancetes, elaborar, acompanhar e atualizar viabilidades e planos de negócios com projeções de resultados, realizar previsões de aportes para os meses seguintes, consolidar informações sobre carteira de recebíveis, unidades vendidas e unidades em estoque, com base nos custos e despesas incorridos e a incorrer, realizar a abertura e o acompanhamento da conta bancária da **OUTORGANTE**, gerenciar o fluxo de caixa do **EMPREENDIMENTO**, gerenciamento do custo do **EMPREENDIMENTO**, realizar movimentações relacionadas às Contas Correntes da **OUTORGANTE** referentes ao **EMPREENDIMENTO**, podendo, para tanto, contratar convênios e serviços, assinar contrato de SISPAG, assinar contrato Bankline, assinar contrato de depósito identificado, assinar contrato de cobrança, assinar contrato de pasta PJ, assinar TOKEN, cadastrar e recadastrar senhas,



1º Traslado

006

solicitar, retirar e desbloquear cartão magnético de débito e assinar propostas, proceder depósitos em dinheiro, sempre em nome da **OUTORGANTE**, solicitar saldos e extratos, movimentar a dita conta corrente por meio eletrônico, por meio da plataforma específica do banco, pagar taxas e/ou tarifas, receber e conferir extratos de movimentação, proceder reclamações e solicitar retificações, fazer aplicações financeiras por meio do sistema ou plataforma específica do banco, com a utilização de saldos monetários positivos, e solicitar resgates, realizar transferências bancárias, para contas do mesmo banco ou entre bancos, fazer pagamentos, inclusive por meio eletrônico, TED, DOC, autorizar débitos, transferências, pagamentos por qualquer forma, assinando os necessários recibos, podendo, para tanto, representar a **OUTORGANTE** perante qualquer Instituição Financeira e de Crédito, nacional ou estrangeira, públicas ou particulares, que esteja autorizada a operar no Brasil ou em qualquer outro país, notadamente perante o Banco Central do Brasil - BACEN, BNDES, Banco do Brasil S/A, Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco S/A, Banco Itaú S/A, Banco Santander S/A, Banco Safra S/A, Bank Boston, Banco Regional de Brasília - BRB, HSBC, CITIBANK, UNICRED, CREDIJUR, SICCOB, dentre outros, bem como todos os demais atos e providências necessárias à administração das contas correntes. Em todos os casos os poderes aqui outorgados **NÃO** autorizarão os **OUTORGADOS** a assinar contratos dívida e financiamento ou qualquer outro instrumento público ou particular que contraia obrigações pecuniárias, fidejussórias, hipotecárias dentre outras de responsabilidade da **OUTORGANTE** perante quaisquer Instituições Financeiras e quaisquer outras instituições de concessão de crédito. Os **OUTORGADOS "A" ou "B" ou "C" ou "D" ou "E" ou "F" ou "G", sempre em conjunto ao administrador Sr. MARCIO MORELLI**, acima qualificado, serão conferidos os seguintes poderes, para atuação na defesa de direitos e contratação de advogados para o **EMPREENDIMENTO (GESTÃO JURÍDICA)**, podendo: **G.1)** Com os poderes da Cláusula "Ad Judicia", realizar a gestão jurídica do **EMPREENDIMENTO**, atuando, sempre que houver necessidade, exclusivamente as questões a eles relacionadas, no que concerne às suas atribuições, inclusive na fase de incorporação, com auxílio aos departamentos comercial e de atendimento ao cliente, gerenciamento do contencioso cível, podendo realizar a contratação de escritórios de advocacia, conforme demanda, realizando o acompanhamento dos processos judiciais e extrajudiciais concernentes ao **EMPREENDIMENTO**, efetuar cobranças, inclusive pela via judicial, levar títulos a protestos, constituir advogados, com os poderes das cláusulas "ad-judicia et extra" nas ressalvas do artigo 105 do Código de Processo Civil, com poderes gerais junto ao foro, para propor ou contraditar qualquer tipo de ação, perante qualquer juízo, instância ou tribunal, para propor contra quem de direito as ações competentes, defender nas que acaso lhe forem propostas, podendo promover medidas preventivas, cautelares e assecuratórias dos seus direitos e interesses, nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, e mais os poderes especiais para transigir, confessar, desistir, fazer acordos e composições judiciais ou extrajudiciais, receber citação inicial, transigir, firmar compromissos, constituir e destituir advogados, representar em audiências, podendo acompanhar processos, fazer acordos, negociar valores, representar junto aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais ou órgãos particulares, no que for preciso, requerer, retirar, juntar, entregar e assinar os documentos que forem preciso, e defender os interesses da **OUTORGANTE**, praticando, requerendo, alegando e assinando o que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, **os poderes deste Cláusula "Ad Judicia" não incluem as demandas que sejam ajuizadas em desfavor dos sócios e administradores da OUTORGANTE e/ou pessoas à eles vinculadas. DA RÉGUA DE RELACIONAMENTO, COBRANÇA E GESTÃO DE CARTEIRA:** Para fins deste instrumento, significa os critérios definidos pelos Sócios da **OUTORGANTE** para a comercialização das unidades do Empreendimento e a gestão de recebíveis, tais como



1º Traslado

007

modalidade da contratação da venda, preço, prazo, forma de pagamento, desconto máximo, juros, índice de correção monetária, comissão de corretagem, método de cobrança, entre outros, os quais são reajustados periodicamente pelos Sócios e deliberados por meio Ata de Reunião dos Sócios da **OUTORGANTE** ou por outro meio formal subscrito por todos sócios. **2. DA OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS:** Todos os **OUTORGADOS** deverão mensalmente **prestar contas** do exercício das atribuições deste mandato à Sócia **TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** da **OUTORGANTE**, apresentando a quantidade e a descrição dos atos praticados, bem como a cópia dos instrumentos particulares ou públicos assinados e todos os demais documentos obtidos em nome da **OUTORGANTE**, sob pena de caso não ocorra ou não seja aceita à prestação de contas, responder por todos os prejuízos ocasionados à **OUTORGANTE** e a terceiros, além de serem declarados os atos rejeitados nulos de pleno direito. Enfim, todos os **OUTORGADOS** poderão, **dentro dos limites dispostos neste instrumento**, apresentar, requerer, juntar, retirar, firmar e assinar todos os documentos necessários e praticar, finalmente, todos os demais atos necessários e indispensáveis ao fiel e cabal desempenho do presente mandato. **Não podendo substabelecer. O presente mandato é outorgado com prazo de validade de 03 (três) anos a contar desta data.** Os dados contidos neste Instrumento foram fornecidos por declaração e conferidos pelas outorgantes, ficando elas responsáveis por sua veracidade, bem como por qualquer incorreção, isentando expressamente estas Notas de quaisquer responsabilidades, agora e sempre por tais informações. E de como assim o disseram, do que dou fé, redigi este instrumento **sob minuta**, que lhes sendo lido, aceitam, outorgam e assinam. **(a.a.) MARCIO MORELLI, MARCELO MASSUDA. Traslada em seguida. De tudo, dou fé.** Eu, Rhyan Marcelo Rodrigues, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custo total de lavratura: R\$ 136,25; Emolumentos: R\$ 90,58, Taxa Judiciária: R\$ 19,18, Funemp: R\$ 2,72, Funcomp: R\$ 5,43, Funproge: R\$ 1,81, Fundepeg: R\$ 1,13, Adv Dativos: R\$ 1,81, Iss: R\$ 4,53, Fundesp: R\$ 9,06, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato. Selo eletrônico nº **00772506056093723480057**, consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>. Hora da lavratura: **11:13**.



Assinado digitalmente por:
RHYAN MARCELO RODRIGUES
CPF: 031.369.431-12
Certificado emitido por AC VALID RFB v5
Data: 10/07/2025 11:56:55 -03:00



Rhyan Marcelo Rodrigues
Escrevente



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3ZYG5-8YSTX-47CEB-22ES9

Matrícula Notarial Eletrônica: 027417.2025.06.11.00012709-05

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

✓ RHYAN MARCELO RODRIGUES (CPF 031.369.431-12) em 10/07/2025 11:56

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

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/3ZYG5-8YSTX-47CEB-22ES9>

SUBSTABELECIMENTO - PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

RODOLFO ROSTICHELLI STIVANELLO, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG n.º 33.246.017-4-SSP-SP e inscrito no CPF n.º 325.161.458-45, estabelecido comercialmente na Av. Moinho Fabbrini, 385 – 1404B, Jd. Independência, CEP 09861-160, São Bernardo do Campo - SP.

OUTORGADO:

LETICIA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, inscrita na OAB nº. 295.022 e inscrita no CPF n.º 216.922.888-81, estabelecido comercialmente na Rua Wagner José Martins, 212, Jardim Santa Cecília, Sorocaba - SP.

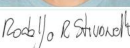
PODERES:

Para agir, isoladamente, representar o OUTORGANTE perante a Comarca de **SOROCABA/SP** com poderes para requerer e retirar ficha técnica, cópia de planta, Habite-se, Alvarás, liberação de senhas, comunicações, processos, solicitação de restituição de ITBI, regularização de área, SEHAB, CETESB, DECONT, DEPAV Desdobro de IPTU, retificação de IPTU, revisão de lançamento de IPTU, andamento de processos, efetuar pagamento de débitos, parcelamento, solicitar certidão de tributos imobiliários e mobiliários, certidão UNAI/UNICAI, certidão dos confrontantes do imóvel, certidão de valor venal, certidão negativa de tombamento de imóvel e utilidades públicas – CONDEPHAAT, certidão do CONPRESP – conselho municipal de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental da cidade de São Paulo, Certidão do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, certidão de desapropriação e melhoramento viário – DESAP, Solicitar certidões, ofícios e que mais for necessário junto ao INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária certidões, Ministério Público Estadual e Federal, Ministério Público do Trabalho e suas procuradorias regionais, Certidões Ambientais – federais, estaduais e municipais, certidão de informação, inscrição imobiliária, cálculo e pagamento de ITBI, declaração de inexistência de multas, promover quitação do ISS, solicitar e retirar certidões e/ou relatório de pendências junto ao Dívida Ativa Estadual e de Débitos não inscritos na Dívida Ativa Estadual, Ministério Da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional com poderes para requerer e retirar Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, retirar pesquisas, retificar débito, inscrição, abertura de CPF enfim, tudo o mais praticar para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, ficando vetado o substabelecer, documento válido por 45 dias.

RODOLFO
ROSTICHELLI
STIVANELLO:32516
145845

Assinado de forma digital por
RODOLFO ROSTICHELLI
STIVANELLO:32516145845
Dados: 2026.07.01 13:09:08 -03'00'

Rodolfo Rostichelli Stivanello

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO		
	CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN		
	2ª 1ª NOME E SOBRENOME _____ RODOLFO ROCISTELLI STIVANELLO		1ª HABILITAÇÃO 16/09/2004
VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 290998181	3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO 28/05/1986, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP		
	4a DATA EMISSÃO 07/10/2024	4b VALIDADE 14/09/2034	ACC  D
	4c DOC IDENTIDADE / ÓRG EMISSOR / UF 33246017 SSP SP		
	4d CPE 325.161.458-45	5 Nº REGISTRO 03384152819	3 CAT HAB AB
	NACIONALIDADE BRASILEIRO(A)		
	FILIAÇÃO PEDRO STIVANELLO		
JAQUELINE STIVANELLO			
7 ASSINATURA DO PORTADOR 			

2909998181

9	10	11	12
ACC 			
A 		14/09/2034	
A1 			
B 		14/09/2034	
B1 			
C 			
C1 			

9	10	11	12
D 			
D1 			
BE 			
CE 			
C1E 			
DE 			
D1E 			

12 OBSERVAÇÕES

EAR

LOCAL _____

SAO BERNARDO DO CAMPO, SP

ASSINADO DIGITALMENTE

DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

09247315315

SP026644025

SÃO PAULO

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAM

2. 2. 1. Nome e Sobrenome / Name / Surname / Nome e Apellidos - Primeira Habilitação / First Driver License / Primera Licencia de Conducir - 3. Data de Nascimento / Date and Place of Birth DD/MM/YYYY / Fecha y Lugar de Nacimiento - 4a. Data de Emissão / Issuing Date DD/MM/YYYY / Fecha de Emisión - 4b. Data de Validade / Expiration Date DD/MM/YYYY / Valido Hasta - ACC - 4c. Documento Identidade - Órgão emissor / Identity Document - Issuing Authority / Documento de Identificación - Autoridad Expedidora - 4d. CPF - 5. Número de registro da CNH / Driver License Number / Número de Permiso de Conducir - 9. Categoria de Veículos da Carteira de Habilitação / Driver license Class / Categoría de Permisos de Conducir - Nacionalidade / Nationality / Nacionalidad - Filiação / Filiação - 12. Observações / Observations / Observaciones - Local / Place / Lugar

I<BRA033841528<194<<<<<<<<<
8605283M3409143BRA<<<<<<<<<O
RODOLFO<ROSTICHELL<STIVANELLO

2006 2007 2008

TEM FÉ PÚBLICA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 06738731

USO OBRIGATÓRIO
IDENTIDADE CIVIL PARA TODOS OS FINS LEGAIS
(Art. 13 da Lei nº 8.966/94)



SIGNATURA DO PORTADOR

OBSERVAÇÕES



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
CONSELHO SECCIONAL DE SÃO PAULO
IDENTIDADE DE ADVOGADO

REGISTRO 295022

NOME
LETICIA APARECIDA DE SOUZA

FILIAÇÃO
VILSON DE SOUZA
LICINIA APARECIDA DE SOUZA

NATURALIDADE
PEABIRU-PR

RG
347512355 - SSPSP

DOADOR DE ÓRGÃOS E TECIDOS
NÃO

DATA DE NASCIMENTO
05/09/1982

CPS
216.922.888-81

VIA
01

EXPECIDO EM
18/11/2009


LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO
PRESIDENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 41.001.597/0001-76 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 25/02/2021
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO R ANTONIO PEREZ HERNANDEZ	NÚMERO 900	COMPLEMENTO CASA 202 QUADRAD
--	----------------------	--

CEP 18.048-115	BAIRRO/DISTRITO PARQUE CAMPOLIM	MUNICÍPIO SOROCABA	UF SP
--------------------------	---	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO DOCUMENTOS@SERVMAISADM.COM.BR	TELEFONE (62) 3773-1500
---	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 25/02/2021
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **26/06/2026** às **11:37:09** (data e hora de Brasília).



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

01

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 04 de fevereiro de 2016.

IMÓVEL: UM TERRENO designado por GLEBA 4-B, destacado da Gleba 04, da Quadra D, da divisão da Chácara Santa Helena, situado no Bairro de Vossoroca, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: inicia na estaca 47, cravada junto à divisa com Gleba 3, da Quadra D, da divisão da Chácara Santa Helena, e propriedade de José A. Loureiro; segue no rumo de 68°55' NO, na distância de 76,00 metros, confrontando com propriedade de José A. Loureiro, até atingir a estaca 48, deflete à esquerda e segue no rumo 21°05' NE, na extensão de 72,96 metros, confrontando com a Gleba 5, da Quadra D, de propriedade de Amália Perez Viliotti e seu marido Luiz Viliotti; deflete em curva à esquerda, na extensão de 18,01 metros, e segue em reta na extensão de 58,86 metros, confrontando nessas faces, com a Rua Antonio Perez Hernandez, aberta na área expropriada pela Prefeitura; deflete à esquerda e segue no rumo 21°05' NE, na extensão de 76,80 metros, e confronta com a Gleba 3, da Quadra D, de propriedade de Helena Perez Paschoalick e seu marido Hélio Augusto Loureiro Paschoalick, até atingir a estaca 47, início desta descrição, fechando o perímetro, encerrando a área de 5.728,98 metros quadrados. Referido imóvel está localizado no lado ímpar da Rua Antonio Perez Hernandez, distante 479,37 metros da curva de concordância da Rua Amália Ayala Perez.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 42.12.62.0263.01.001 e 42.12.62.0263.01.002.

REGISTROS ANTERIORES: R.2-25.529, em 22 de março de 1985; e, R.4-25.529, em 08 de setembro de 2010, ambos deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIOS: ELI SILVEIRA CAMPOS, RG nº 10.698.405-SSP/SP, CPF/MF nº 890.015.088-04, dentista, e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS, RG nº 9.832.987-SSP/SP, CPF/MF nº 020.702.408-19, secretária, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alexandre Francisco Dall'ava, nº 19, Tivoli Park Residencial; e, EDNILSON NUNES MARTINS, RG nº 17.795.132-SSP/SP, CPF/MF nº 071.939.608-57, industrial, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com VILMA DE FATIMA BUENO MARTINS, RG nº 15.942.903-SSP/SP, CPF/MF nº 074.307.048-83, atendente de consultório odontológico, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Perez Hernandez, nº 903, Parque Campolim. **Proporção:** 75% a Eli Silveira Campos e sua mulher Maria Elisabete Nunes Martins Campos; e 25% a Ednilson Nunes Martins. (Protocolo nº 290.979 - 27/01/2016)

(e/m)

Eduardo Sonctm
Escritor Autorizado

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substituta

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

01

VERSO

R.01-111.215, em 04 de fevereiro de 2016.

TÍTULO: DIVISÃO AMIGÁVEL.

De conformidade com a Escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, aos 25 de julho de 2011, Livro nº 785, Página nº 263, acompanhada da Escritura de Retificação e Ratificação lavrada nas mesmas Notas, aos 25 de janeiro de 2016, Livro nº 986, Páginas nºs 177/179, o imóvel objeto desta matrícula, em virtude da divisão amigável entre seus proprietários ELI SILVEIRA CAMPOS e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS; e, EDNILSON NUNES MARTINS assistido de sua mulher VILMA DE FATIMA BUENO MARTINS, já qualificados, foi atribuído a ELI SILVEIRA CAMPOS e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS, pela importância de R\$750.000,00, com o valor venal de R\$812.506,24. (Protocolo nº 290.979 - 27/01/2016)

(e/m)

Eduardo Sonctm
Escrevente Autorizado

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substitua

Av.02-111.215, em 22 de março de 2018.

De conformidade com o R.Mandado de Averbação, datado de 14 de março de 2018, expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro local, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Processo nº 1006803-92.2018.8.26.0602, promovido por MIL VERDES MARES HOLDING LTDA - ME, CNPJ nº 15.037.680/0001-95, com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Américo Figueiredo, nº 4.465, Sala 04, contra BARÃO DO CAMPOLIM RESIDENCIAL CLUB SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Antonio Adade, nº 140, Campolim; e, ELI SILVEIRA CAMPOS, RG nº 10.698.405, CPF nº 890.015.088-04, brasileiro, cirurgião dentista, e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS, RG nº 9.832.987, CPF nº 020.702.408-19, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Alexandre Francisco Dallava, nº 19, Jardim Residencial Tivoli Park, nesta cidade; tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$100.000,00, foi determinada a presente para ficar constando na presente matrícula, **a existência da mencionada ação**, tudo de conformidade com a R.Decisão, transcrita no referido Mandado. (Protocolo nº 319.918 - 15/03/2018)

(da/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Substituta do Oficial

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

02

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.03-111.215, em 22 de março de 2018.

Procede-se a presente, para ficar consignada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a ELI SILVEIRA CAMPOS, CPF nº 890.015.088-04, e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS, CPF nº 020.702.408-19, nos termos do Mandado de Averbação, expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível local, extraído dos Autos de Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Processo nº 1006803-92.2018.8.26.0602, promovido por MIL VERDES MARES HOLDING LTDA - ME, contra BARÃO DO CAMPOLIM RESIDENCIAL CLUB SPE LTDA; e ELI SILVEIRA CAMPOS e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS. (Protocolo nº 319.918 - 15/03/2018)

(da/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Substituta do Oficial

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Av.04-111.215, em 15 de outubro de 2018.

Procede-se a presente, para ficar consignada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Ofício datado de 13 de setembro de 2018, expedido pela 5ª Vara Cível do Foro local, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum - Indenização por Dano Material, Processo nº 1021225-72.2018.8.26.0602 (7), tendo como requerente: L7MH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS LTDA e outro, como requeridos: BARÃO DO CAMPOLIM RESIDENCIAL CLUB SPE LTDA na pessoa de Wilson Ferreira da Silva Filho e outros. (Protocolo nº 327.552 - 04/10/2018)

(ti/s)

Tiago Aurélio Barbosa
Substituto do Oficial

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Av.05-111.215, em 16 de fevereiro de 2021.

CANCELADA a Av.2 desta matrícula, conforme Ofício, expedido aos 18 de janeiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro local, extraído dos Autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato de devolução de dinheiro, Processo nº 1006803-92.2018.8.26.0602 - seq 6, tendo como requerente: MIL VERDES MARES HOLDING LTDA - ME; e, requerido: BARÃO DO CAMPOLIM RESIDENCIAL SPE
(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

:onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

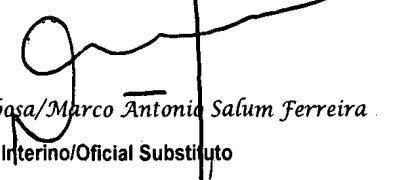
FOLHA

02

VERSO

LTDA., e, outros, tudo de conformidade com a R. Sentença proferida em 17 de novembro de 2020, a qual transitou em julgado. (Protocolo nº 358.558 - 21/01/2021)
(mi/mjc) Selo Digital nº 112607331TO000213078AA21S

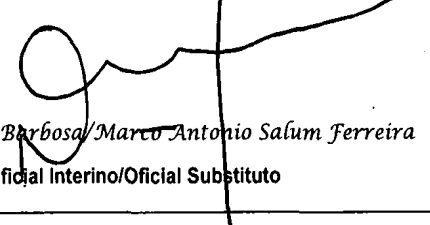

Michele Dutra Rocha
Escrevente Autorizada


Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.06-111.215, em 16 de fevereiro de 2021.

CANCELADA a INDISPONIBILIDADE objeto da **Av.3** desta matrícula, conforme Ofício, expedido aos 18 de janeiro de 2021, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro local, extraído dos Autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato de devolução de dinheiro, Processo nº 1006803-92.2018.8.26.0602 - seq 6, tendo como requerente: MIL VERDES MARES HOLDING LTDA - ME; e, requerido: BARÃO DO CAMPOLIM RESIDENCIAL SPE LTDA., e, outros, tudo de conformidade com a R. Sentença proferida em 17 de novembro de 2020, a qual transitou em julgado. (Protocolo nº 358.558 - 21/01/2021)
(mi/mjc) Selo Digital nº 112607331OV000213079CO21Y


Michele Dutra Rocha
Escrevente Autorizada


Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.07-111.215, em 16 de fevereiro de 2021.

CANCELADA a INDISPONIBILIDADE objeto da **Av.4** desta matrícula, conforme Mandado de Cancelamento de Averbação, expedido aos 15 de dezembro de 2020, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro local, extraído dos Autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material, Processo nº 1021225-72.2018.8.26.0602 (7), tendo como requerente: L&mh Empreendimentos e Participações Societárias Ltda e outro; e, requerido: Cesar William Gonçalves e outros, tudo de conformidade com a R. Sentença proferida em 21 de outubro de 2020, às Fls. 361, dos autos, a qual transitou em julgado. (Protocolo nº 358.661 - 25/01/2021)
(mi/mjc) Selo Digital nº 112607331XN000213225HR21M


Michele Dutra Rocha
Escrevente Autorizada


Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

(CONTINUA NA FOLHA 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
111.215

FOLHA
03

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.08-111.215, em 16 de fevereiro de 2021.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, aos 30 de julho de 2020, Livro nº 1.941, Páginas nºs 231/236, os proprietários ELI SILVEIRA CAMPOS e sua esposa MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS, já qualificados, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a VISCONDE CONSTRUTORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ nº 06.237.833/0001-57, com sede na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, nº 212, Piso Inferior, Vila Nova, em Itu/SP, pela importância de R\$1.000.000,00. (Protocolo nº 358.559 - 21/01/2021)

(t/mjc)

Selo Digital nº 112607321EK000213227KI215

Tatiana Chryssocheri
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

R.09-111.215, em 07 de julho de 2021.

TÍTULO: CONFERÊNCIA DE BENS.

De conformidade com o Instrumento Particular de 1ª Alteração Contratual, datado de 26 de abril de 2021, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nºs 180.315/21-3, em 03 de maio de 2021; e, Requerimento datado de 28 de maio de 2021, a proprietária VISCONDE CONSTRUTORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada, transmitiu em virtude de conferência de bens, para integralização de capital social, o imóvel objeto desta matrícula, a RESIDENCIAL CAMPOLIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF. nº 41.001.597/0001-76, com sede nesta cidade, na Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, pela importância de R\$1.000.000,00. (Protocolo nº 364.561 - 08/06/2021 - Reentrada em 30/06/2021)

(v/mjc)

Selo Digital nº 112607321DE000260229MB21F

Valéria Araujo Rodrigues dos Reis
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

03

VERSO

Av.10-111.215, em 23 de novembro de 2021.

De conformidade com o Instrumento Particular a seguir registrado, foi autorizada a presente para ficar constando que, a proprietária RESIDENCIAL CAMPOLIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, teve sua denominação social alterada para **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, conforme Instrumento Particular de 2º Alteração do Contrato Social, datado de 14 de maio de 2021, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 209.984/21-1, aos 25 de maio de 2021.(Protocolo nº 372.782 - 05/11/2021)

(gh/j)

Selo Digital nº 112607331DF000311692XV213

Gabriel Wander C. Corvello
Substituto de Oficial

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

R.11-111.215, em 23 de novembro de 2021.

TÍTULO: INCORPORAÇÃO.

De conformidade com o Memorial de Incorporação datado de 22 de outubro de 2021, a proprietária MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, destinou o imóvel objeto desta matrícula, a realização de um empreendimento imobiliário pelo sistema das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações, com a denominação de "MAISON VISCONDE", sendo um condomínio residencial, que será construído sobre a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com a cópia autenticada do **Alvará de Licença** nº 1.142/21 SEPLAN/DGT/SEP, expedido pela Prefeitura local, em 19 de novembro de 2021, deferido no Processo nº 8.546/12. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** - O empreendimento imobiliário denominado "MAISON VISCONDE" será composto por 03 (três) blocos, denominados Bloco 1, Bloco 2 e Bloco 3, e possuirá 180 (cento e oitenta) apartamentos, assim distribuídos:

Bloco 1			
Pavimento	Nº de apartamentos	Descrição	Subtotal
Do 1º ao 14º	04	Tipo	56
15º e 16º	04	Duplex	04
Total			60
Bloco 2			
Pavimento	Nº de apartamentos	Descrição	Subtotal
Do 1º ao 14º	04	Tipo	56
15º e 16º	04	Duplex	04
Total			60

(CONTINUA NA FOLHA 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

04

Segundo Oficial de Registro de ImóveisSOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL****Bloco 3**

Pavimento	Nº de apartamentos	Descrição	Subtotal
Do 1º ao 14º	04	Tipo	56
15º e 16º	04	Duplex	04
Total			60

Conterá ainda o empreendimento: área de lazer (pavimento térreo), garagens (pavimentos subsolos 1 e 2), além de caixa d'água localizada nas coberturas dos blocos. O empreendimento será assim descrito: **PAVIMENTO 2º SUBSOLO**: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem com capacidade para a guarda de 179 (cento e setenta e nove) automóveis de passeio, sendo todas as vagas cobertas, numeradas e indeterminadas, rampa de acesso de veículos, área de circulação e manobra de veículos, escadarias e poços de elevadores dos Blocos 1, 2 e 3. **PAVIMENTO 1º SUBSOLO**: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem com capacidade para a guarda de 204 (duzentos e quatro) automóveis de passeio, sendo todas as vagas cobertas, numeradas e indeterminadas, entrada e saída de veículos, rampa de acesso de veículos, área de circulação e manobra de veículos, escadarias e poços de elevadores dos Blocos 1, 2 e 3, poço de elevador da área de lazer, 12 (doze) depósitos, copa, armários, 03 (três) wc's, pet place, pet garden, reservatórios de água e área permeável. **PAVIMENTO TÉRREO**: com acesso pela Rua Antônio Perez Hernandez. Será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de pedestres, guarita com WC, acesso delivery, room delivery, jardins, rampa, reservatórios de águas pluviais, áreas permeáveis, vagas visitantes, containers de lixo, centro de medição, quadra recreativa, quadra beach tênis e vôlei de praia, quadra de tênis, piscina destinada a adulto com prainhas, área de spa, bangalôs, pool house, piscina infantil, bar da piscina, 02 (duas) áreas de lazer com área gourmet, churrasqueira, wc e piscina prainha, além de escadarias e poço de elevador da área de lazer. **BLOCO 1 - PAVIMENTO TÉRREO**: lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, apoio, depósito, home office, lounge gourmet com 02 (dois) wc's, salão de festas, circulação e 03 (três) wc's, sendo 01 (um) adaptado para pessoa com deficiência (PCD). **DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO**: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **56 (cinquenta e seis) apartamentos**, a uma razão de 04 (quatro) apartamentos por andar. Além dos referidos apartamentos, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **15º PAVIMENTO**: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento inferior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento inferior dos apartamentos, o 15º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO**: será integrado por

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

04

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento superior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento superior dos apartamentos, o 16º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: barrilete, escada marinho, alçapão, shafts, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: caixas d'água, alçapão, escada marinho e vazios. **BLOCO 2 - PAVIMENTO TÉRREO:** lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, sala de jogos, gourmet com cozinha e 02 (dois) wc's, brinquedoteca, home theater, lual e 02 (dois) wc's. **DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO:** serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **56 (cinquenta e seis) apartamentos**, a uma razão de 04 (quatro) apartamentos por andar. Além dos referidos apartamentos, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **15º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento inferior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento inferior dos apartamentos, o 15º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento superior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento superior dos apartamentos, o 16º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: barrilete, escada marinho, alçapão, shafts, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: caixas d'água, alçapão, escada marinho e vazios. **BLOCO 3 - PAVIMENTO TÉRREO:** lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, espaço mulher, pilates e yoga, enoteca, academia, circulação com 03 (três) wc's, sendo 01 (um) adaptado para pessoa com deficiência (PCD), administração com wc, circulação, depósito, vestiários e wc. **DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO:** serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **56 (cinquenta e seis) apartamentos**, a uma razão de 04 (quatro) apartamentos por andar. Além dos referidos apartamentos, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **15º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento inferior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento inferior dos apartamentos, o 15º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO:** será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas pelo pavimento superior de **04 (quatro) apartamentos** duplex. Além do pavimento superior dos apartamentos, o 16º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: barrilete, shafts, escada marinho, alçapão, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO:** será integrado por partes de

(CONTINUA NA FOLHA 05)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

05

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

propriedade e uso comum, tais como: caixas d'água, alçapão, escada marinheiro e vazios. **DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO** - O empreendimento imobiliário objeto da presente incorporação, quando instituído o regime de Condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, de conformidade com os diplomas legais, a saber: **A)** Partes de propriedade comum; e **B)** Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas. **A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS**, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolúvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: **2º SUBSOLO**: parte da garagem com capacidade para a guarda de 179 (cento e setenta e nove) automóveis de passeio, rampa de acesso de veículos, área de circulação e manobra de veículos, escadarias e poços de elevadores dos Blocos 1, 2 e 3. **1º SUBSOLO**: parte da garagem com capacidade para a guarda de 204 (duzentos e quatro) automóveis de passeio, entrada e saída de veículos, rampa de acesso de veículos, área de circulação e manobra de veículos, escadarias e poços de elevadores dos Blocos 1, 2 e 3, poço de elevador da área de lazer, 12 (doze) depósitos, copa, armários, 03 (três) wc's, pet place, pet garden, reservatórios de água e área permeável. **TÉRREO**: acesso de pedestres, guarita com WC, acesso delivery, room delivery, jardins, rampa, reservatórios de águas pluviais, áreas permeáveis, vagas visitantes, containers de lixo, centro de medição, quadra recreativa, quadra beach tênis e vôlei de praia, quadra de tênis, piscina destinada a adulto com prainhas, área de spa, bangalôs, pool house, piscina infantil, bar da piscina, 02 (duas) áreas de lazer com área gourmet, churrasqueira, wc e piscina prainha, além de escadarias e poço de elevador da área de lazer. **TÉRREO DO BLOCO 01**: lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, apoio, depósito, home office, lounge gourmet com 02 (dois) wc's, salão de festas, circulação e 03 (três) wc's, sendo 01 (um) adaptado para pessoa com deficiência (PCD). **DO 1º PAVIMENTO AO 15º PAVIMENTO DO BLOCO 1**: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO DO BLOCO 1**: barrilete, shafts, escada marinheiro, alçapão, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO DO BLOCO 1**: caixas d'água, alçapão, escada marinheiro e vazios. **TÉRREO DO BLOCO 2**: lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, sala de jogos, gourmet com cozinha e 02 (dois) wc's, brinquedoteca, home theater, lual e 02 (dois) wc's. **DO 1º PAVIMENTO AO 15º PAVIMENTO DO BLOCO 2**: hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO DO BLOCO 2**: barrilete, shafts, escada marinheiro, alçapão, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO DO BLOCO 2**: caixas d'água, alçapão, escada marinheiro e vazios. **TÉRREO DO BLOCO 3**: lobby/circulação, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores, espaço mulher, pilates e yoga, enoteca, academia, circulação com 03 (três) wc's, sendo 01 (um) adaptado para pessoa com deficiência (PCD), administração com wc,

(CONTINUA NO VERSO)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

05

VERSO

circulação, depósito, vestiários e wc. **DO 1º PAVIMENTO AO 15º PAVIMENTO DO BLOCO 3:** hall de circulação, shafts, escadarias, 02 (dois) poços de elevadores e vazios. **16º PAVIMENTO DO BLOCO 3:** barrilete, shafts, escada marinho, alçapão, apoio elevador e vazios. **17º PAVIMENTO DO BLOCO 3:** caixas d'água, alçapão, escada marinho e vazios; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes. **B) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS,** cada um dos apartamentos a seguir enunciados e discriminados:

Bloco 1					
Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:
1º	11, 12, 13 e 14	6º	61, 62, 63 e 64	11º	111, 112, 113 e 114
2º	21, 22, 23 e 24	7º	71, 72, 73 e 74	12º	121, 122, 123 e 124
3º	31, 32, 33 e 34	8º	81, 82, 83 e 84	13º	131, 132, 133 e 134
4º	41, 42, 43 e 44	9º	91, 92, 93 e 94	14º	141, 142, 143 e 144
5º	51, 52, 53 e 54	10º	101, 102, 103 e 104	15º/16º	151, 152, 153 e 154

Bloco 2					
Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:
1º	11, 12, 13 e 14	6º	61, 62, 63 e 64	11º	111, 112, 113 e 114
2º	21, 22, 23 e 24	7º	71, 72, 73 e 74	12º	121, 122, 123 e 124
3º	31, 32, 33 e 34	8º	81, 82, 83 e 84	13º	131, 132, 133 e 134
4º	41, 42, 43 e 44	9º	91, 92, 93 e 94	14º	141, 142, 143 e 144
5º	51, 52, 53 e 54	10º	101, 102, 103 e 104	15º/16º	151, 152, 153 e 154

Bloco 3					
Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:	Pavimento	Apartamentos n°s:
1º	11, 12, 13 e 14	6º	61, 62, 63 e 64	11º	111, 112, 113 e 114
2º	21, 22, 23 e 24	7º	71, 72, 73 e 74	12º	121, 122, 123 e 124
3º	31, 32, 33 e 34	8º	81, 82, 83 e 84	13º	131, 132, 133 e 134
4º	41, 42, 43 e 44	9º	91, 92, 93 e 94	14º	141, 142, 143 e 144
5º	51, 52, 53 e 54	10º	101, 102, 103 e 104	15º/16º	151, 152, 153 e 154

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: BLOCO 1 - DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO: Os apartamentos finais 1/2/3/4 conterão 75,840 metros quadrados de área privativa total, e a área comum de 87,442 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 25,00 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 62,442 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 163,282 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5341%. **15º e 16º PAVIMENTO:** Os apartamentos finais 1/2/3/4 conterão 139,580 metros quadrados de área privativa total, sendo 6,450 metros quadrados de área privativa acessória (depósito), e a área comum de

(CONTINUA NA FOLHA 06)

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

06

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

137,474 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 37,500 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 99,974 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 277,054 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,8551%. **BLOCO 2 - DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO:** Os apartamentos finais 1/2/3/4 conterão 75,840 metros quadrados de área privativa total, e a área comum de 87,442 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 25,00 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 62,442 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 163,282 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5341%. **15º e 16º PAVIMENTO:** Os apartamentos finais 1/2/3/4 conterão 140,470 metros quadrados de área privativa total, sendo 7,340 metros quadrados de área privativa acessória (depósito), e a área comum de 137,801 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 37,500 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 100,301 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 278,271 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,8579%. **BLOCO 3 - DO 1º PAVIMENTO AO 14º PAVIMENTO:** Os apartamentos finais 1/2/3/4 conterão 75,840 metros quadrados de área privativa total, e a área comum de 87,442 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 25,00 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 62,442 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 163,282 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5341%. **15º e 16º PAVIMENTO:** Os apartamentos finais 1/2/3 conterão 139,360 metros quadrados de área privativa total, sendo 6,230 metros quadrados de área privativa acessória (depósito), e a área comum de 137,423 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 37,500 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional (vagas de garagem) e 99,923 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 276,783 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,8547%. O apartamento final 4 conterá 139,360 metros quadrados de área privativa total, sendo 6,230 metros quadrados de área privativa acessória (depósito), e a área comum de 137,425 metros quadrados, aí já incluído o direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio na garagem do edifício, sendo 37,500 metros quadrados de área comum não proporcional (vagas de garagem) e

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

06

VERSO

99,925 metros quadrados de área de uso comum proporcional, perfazendo a área total de 276,785 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,8549%. **DAS VAGAS DE GARAGEM/DEPÓSITOS:** Os apartamentos localizados do 1º ao 14º pavimento dos Blocos 1, 2 e 3 terão direito cada um, ao uso de 02 (duas) vagas de garagem cobertas e indeterminadas para guarda de veículo de passeio e pequeno ou médio porte e os apartamentos localizados no 15º/16º pavimento terão direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem cobertas e indeterminadas para guarda de veículo de passeio e pequeno ou médio porte, localizadas no 1º subsolo ou 2º subsolo. Cada apartamento do 15º/16º dos Blocos 1, 2 e 3 terão ainda direito ao uso de 01 (um) depósito identificado com o mesmo número do apartamento e localizados no Subsolo 1. Referida Incorporação, nos termos da declaração constante dos autos respectivos, está sujeita ao prazo máximo de carência em 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual reserva-se o direito de desistir do empreendimento, se dentro do prazo não for procedida a alienação de 50% das futuras unidades. Fica atribuído ao empreendimento, o valor total de R\$45.581.601,20, sendo R\$44.581.601,20 referente à construção, e R\$1.000.000,00 referente ao terreno. (Protocolo nº 372.782 - 05/11/2021)

(gh/j)

Selo Digital nº 112607371OT000311693UY21P

Gabriel Wander C. Carvalho
Substituto do Oficial

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.12-111.215, em 23 de novembro de 2021.

De conformidade com o Requerimento datado de 22 de outubro de 2021, formulado pela proprietária e incorporadora MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, a mesma submeteu o empreendimento imobiliário incorporado no R.11 desta matrícula, ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dele decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, nos ditames do artigo 31-A e 31-B da Lei 4591/64. (Protocolo nº 372.781 - 05/11/2021)

(gh/j)

Selo Digital nº 112607331PT000311719RB213

Gabriel Wander C. Carvalho
Substituto do Oficial

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

(CONTINUA NA FOLHA 07)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

:onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

07

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

Av.13-111.215, em 03 de setembro de 2024. (Prenotação nº 426.151, de 20/08/2024).

INSERÇÃO DE NIRE - Pelo Requerimento datado de 20 de agosto de 2024, e Certidão Específica expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 1º de agosto de 2024, procede-se à presente averbação para constar que a **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** está inscrita no NIRE nº 35236903348.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(at)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331SG000670753OS242

Av.14-111.215, em 03 de setembro de 2024. (Prenotação nº 426.151, de 20/08/2024).

REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Pelo requerimento mencionado na Av.13, formulado pela proprietária e incorporadora **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, procede-se à presente averbação para constar que a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, objeto do **R.11** desta matrícula, foi **REVALIDADA**, nos termos do artigo 33 da Lei nº 4.591/64, tendo, para tanto, atualizado os documentos constantes do artigo 32 da referida lei, os quais foram juntados na presente data aos respectivos Autos de Incorporação do empreendimento denominado "**MAISON VISCONDE**". Consta do título que a revalidação abrangeu, também, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual a incorporadora reserva-se ao direito de desistir do empreendimento, nos termos constantes do registro da incorporação. Foi atribuído ao empreendimento, o valor total de R\$52.247.328,84, sendo R\$51.247.328,84 referente à construção e R\$1.000.000,00 referente ao terreno.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(at)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331UB000670754CH240

Av.15-111.215, em 17 de setembro de 2024. (Prenotação nº 427.423, de 10/09/2024).

RERRATIFICAÇÃO - Pelo Instrumento Particular de Rerratificação da Incorporação Imobiliária do empreendimento denominado "**MAISON VISCONDE**", datado de 09 de setembro de 2024, a proprietária e incorporadora **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, **RETIFICOU** os documentos arquivados da Incorporação Imobiliária objeto do **R.11** desta matrícula para constar a seguinte alteração: novo Quadro V da ABNT NBR 12721/2021 para correção da

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

111.215

FOLHA

07

VERSO

tabela de vinculação dos depósitos às unidades autônomas. Os demais termos da Incorporação Imobiliária, não expressamente alterados, foram **RATIFICADOS**. Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$52.497.760,84, sendo R\$51.497.760,84 referente à construção e R\$1.000.000,00 referente ao valor do terreno.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(at) Lorrane Matuszewski Machado - Oficial
Selo Digital nº 112607331OK000679500WS244

R.16-111.215, em 30 de outubro de 2024. (Prenotação nº 429.589, de 17/10/2024).
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular datado de 21 de maio de 2024, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97; Aditivo ao Instrumento Particular datado de 25 de setembro de 2024; e, Retificação ao Aditivo datado de 08 de outubro de 2024, a proprietária **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, **transmitiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** a propriedade resolúvel da fração ideal de 0,941247% que corresponderá as 169 futuras unidades autônomas, integrantes do empreendimento denominado "MAISON VISCONDE", incorporado no R.11 de ordem, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, nos termos do artigo nº 22, e seguintes da Lei nº 9.514/97, à **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, CNPJ nº 48.415.978/0001-40, com sede na Alameda dos Maracatins, nº 780, sala 406, Indianópolis, em São Paulo/SP, para garantia das obrigações assumidas, bem como da dívida confessada no valor de R\$51.172.000,00, com vencimento final de 20 de maio de 2028, em São Paulo/SP, com juros remuneratórios de 8% (oito por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observados os termos e disposições da CCB 1; e (b) 15,00% (quinze por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos da CCB 2 ("Juros Remuneratórios"). Integram o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do título. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. **Consta do título, as Unidades que serão excluídas da garantia: Fração ideal de 0,058751% que corresponderá as futuras unidades: Bloco 1: Apartamentos nºs 74, 113, 132,**

(CONTINUA NA FOLHA 08)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA
111.215

FOLHA
08

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

141 e 144; Bloco 2: Apartamentos nºs 34 e 51; e, Bloco 3: Apartamentos nºs 52, 61, 91 e 124. O imóvel foi avaliado em R\$1.000.000,00 inclusive para fins do leilão extrajudicial.

(cv/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607321YJ000703297DT246

Av.17-111.215, em 30 de outubro de 2024. (Prenotação nº 429.589, de 17/10/2024).

DESDOBRAMENTO DA POSSE - Pelos Instrumentos Particulares mencionados no R.16, e conforme a constituição de propriedade fiduciária feita no registro anterior, procede-se à presente averbação para constar o desdobramento da posse do imóvel objeto desta matrícula, tornando-se a fiduciante possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta.

(cv/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331TV000703299LM244

Av.18 - 111215, em 15 de setembro de 2025. (Prenotação nº 446.787 de 29/08/2025).

CADASTRO - Pelo Requerimento datado de 26 de agosto de 2025; e conforme Certidão n.º 0.475.532/25-43, expedida em 26 de agosto de 2025, pela Prefeitura de Sorocaba/SP, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no **C. Contribuinte n.º 42.12.62.0263.00.000.**

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000109858825T

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP

Oficial: Lorrueane Matuszewski Machado

Rua Treze de Maio, 109 - Centro, Sorocaba - SP

Telefone: (15) 3219-2680 - Site: www.2registrosorocaba.com.br

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. CERTIFICA AINDA, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, 'no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.** A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS a contar da data de sua emissão. . .

Sorocaba, 17/06/2026.

(Assinado Digitalmente)

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Para consultar o selo digital pelo QR Code ou acesse
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126073C30000001235711261.
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.
Matrícula nº 111215
Pedido de Certidão nº 415536



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GBSV7-KH5CS-U546G-BBQFA>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

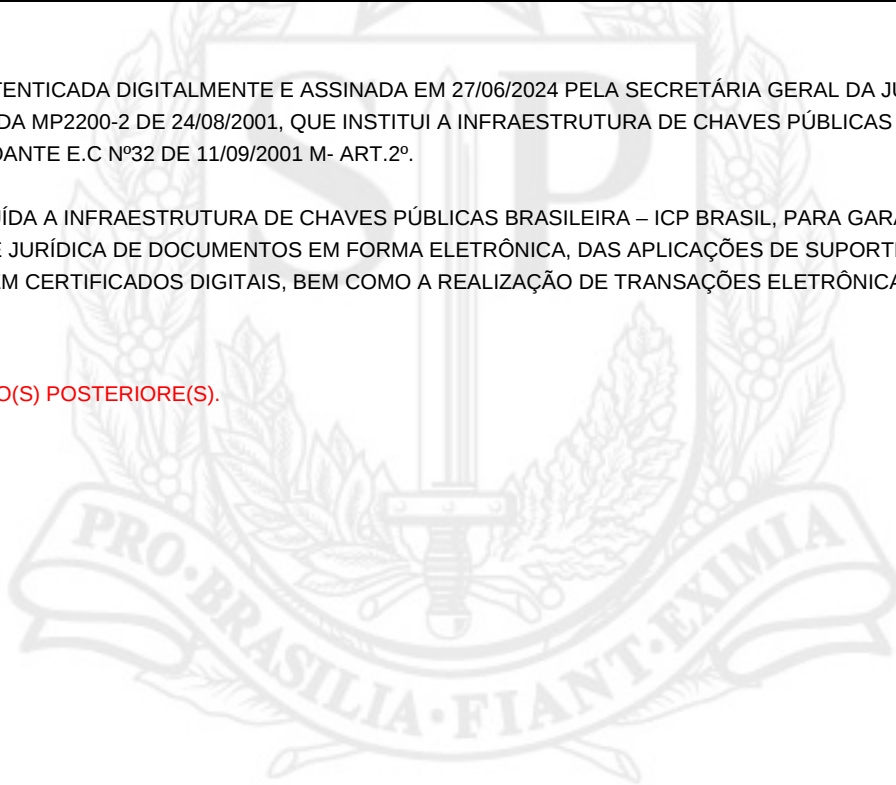
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE LIMITADA	
NIRE 35236903348	CNPJ 41.001.597/0001-76	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 180.588/24-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 27/05/2024

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 27/06/2024	HORA DE EXPEDIÇÃO 03:11:55	CÓDIGO DE CONTROLE 241446455
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 27/06/2024 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

E. R. 001
SIMPI

CAPA DO REQUERIMENTO

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
0.777.847/24-3



CONTROLE INTERNET
033594764-6



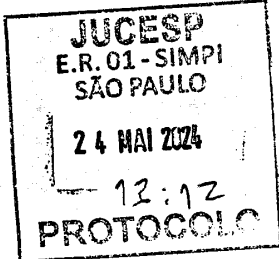
DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias;				PORTE Normal	
NOME EMPRESARIAL MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA				CEP 18048-115	
LOGRADOURO Rua Antonio Perez Hernandez		NÚMERO 900	COMPLEMENTO CASA 202		
MUNICÍPIO Sorocaba	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 41.001.597/0001-76	NIRE - SEDE 3523690334-8			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: Marcelo Massuda (Administrador) ASSINATURA:				VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 251,76 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1 / 1
DATA: 23/05/2024					

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

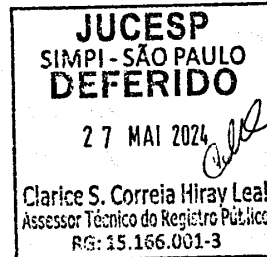
CARIMBO PROTOCOLO



CARIMBO DISTRIBUIÇÃO



CARIMBO ANÁLISE



ANEXOS:

- | | |
|--|---|
| ☐ DBE | ☐ Documentos Pessoais |
| ☐ Procuração | ☐ Laudo de Avaliação |
| ☐ Alvará Judicial | ☐ Jornal |
| ☐ Formal de Partilha | ☐ Protocolo / Justificação |
| ☐ Balanço Patrimonial | ☐ Certidão |
| ☐ Outros | |

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO





11 páginas • Dados e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 23 de May de 2024, 16:23:26



Capa - Maison Visconde 23 05 24 pdf
Código do documento 08ef609c-fd76-4ee6-a5b5-8d6e067d24ef



Assinaturas



MARCELO MASSUDA:95411534100
Certificado Digital
marcelo.massuda@trinusco.com.br
Assinou como parte

Eventos do documento

23 May 2024, 16:10:53

Documento 08ef609c-fd76-4ee6-a5b5-8d6e067d24ef **criado** por GESSILLEN REZENDE DA SILVA (341a68a4-0ee9-4b96-8b35-e55757be772c). Email: gessillene.silva@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-23T16:10:53-03:00

23 May 2024, 16:11:44

Assinaturas **iniciadas** por GESSILLEN REZENDE DA SILVA (341a68a4-0ee9-4b96-8b35-e55757be772c). Email: gessillene.silva@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-23T16:11:44-03:00

23 May 2024, 16:22:19

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCELO MASSUDA:95411534100 **Assinou como parte** Email: marcelo.massuda@trinusco.com.br. IP: 200.9.19.254 (200.9.19.254 porta: 46440). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=MARCELO MASSUDA:95411534100. - DATE_ATOM: 2024-05-23T16:22:19-03:00

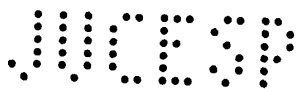
Hash do documento original

(SHA256):7d28bd66c404f4ae8d6ddd1576d6a65fca503a9e175ae64f25612023337fdc3a
(SHA512):fbf0fb16fa4e9a67ce9876ab3f82ab00d5674e5106d174d934e464ed527917ca6ebce717b32cb198b105208ee154e0f3ed655f4bb52a56c654492daba079b1a5

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



SÉTIMA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
CNPJ/ME nº 41.001.597/0001-76

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.237.833/0001-57, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35218698631, com sede na Rua Carlos Zaim, nº 103, Bairro Itu Novo Centro, CEP: 13.303-532, na cidade de Itu, Estado de São Paulo, neste ato representada por seu administrador Sr. Márcio Morelli, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 31/08/1983, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 29.560.771-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 322.237.708-19, residente e domiciliado à Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, nº 212, Piso Inferior, Bairro Vila Nova, CEP: 13.309-038, na cidade de Itu, Estado de São Paulo ("Visconde"); e



TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 47.774.845/0001-06, com seus atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52205753968, com sede à Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.805-480, neste ato representada por seu administrador Sr. **Marcelo Massuda**, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, portador do RG nº 4321125-DGPC/GO e inscrito no CPF/ME nº 954.115.341-00, residente e domiciliado em Goiânia, Estado de Goiás e com endereço profissional na Rua 72, 325, Quadra C14, Lotes 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74.805-480 ("TG", e, em conjunto com Visconde, denominados "Sócios"),

Únicos sócios detentores de quotas representativas da totalidade do capital social da **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, CEP: 18.048-115, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.001.597/0001-76, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35236903348 ("Sociedade").

Resolvem, sem qualquer ressalva, alterar o contrato social da Sociedade mediante os seguintes termos e condições:

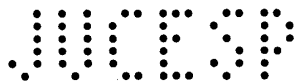
1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DA SOCIEDADE

1.1 Em decorrência da garantia outorgada por meio do '*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*', celebrado entre os Sócios, na qualidade de fiduciantes, em 21 de maio de 2024, a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.415.978/0001-40, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente, no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª,

Página 1 de 5

D43ign a55d60a2-5231-42d1-9c33-8f31d5be1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: *Cle*
Conferido:
RG: 15.166.001-3



7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 10ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, no valor de R\$ 51.172.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e setenta e dois mil reais), os Sócios resolvem incluir o Parágrafo Oitavo à Cláusula Quarta do Contrato Social da Sociedade, a fim de prever a anotação da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, de titularidade dos Sócios, em favor da Fiduciária em garantia do cumprimento das obrigações da Sociedade no âmbito da Emissão, conforme a seguinte nova redação:

"Cláusula Quarta – O capital social da Sociedade é de R\$ 18.749.326,00 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis reais) dividido em 18.749.326 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, fincado distribuído aos sócios na seguinte proporção:

SÓCIOS	Quotas	Total (R\$)	(%)	Integralizado
VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.	426.117	R\$ 426.117,00	2,27%	R\$ 426.117,00
TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	18.323.209	R\$ 18.323.209,00	97,73%	R\$ 18.323.209,00
TOTAL	18.749.326	R\$ 18.749.326,00	100%	R\$18.749.326,00

Parágrafo Primeiro – A sócia **VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, já qualificada anteriormente, é detentora de 426.117 (quatrocentas e vinte e seis mil e cento e dezessete) quotas do capital social da Sociedade no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), representativos de R\$ 426.117,00 (quatrocentos e vinte e seis mil e cento e dezessete reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Parágrafo Segundo – A sócia **TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada anteriormente, é detentora de 18.323.209 (dezoito milhões, trezentos e vinte e três mil e duzentos e nove) quotas do capital social da Sociedade no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), representativos de R\$ 18.323.209,00 (dezoito milhões, trezentos e vinte e três mil e duzentos e nove reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Parágrafo Terceiro – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Quarto – A Sociedade terá patrimônio próprio, inconfundível e incomunicável com o patrimônio individual de cada um de seus sócios. Deste modo, a pessoal jurídica responde com seu patrimônio pelas obrigações que assumir e os sócios não responderão subsidiariamente pelas obrigações da Sociedade.

Parágrafo Quinto – Cada quota corresponde a um voto nas deliberações sociais.

Página 2 de 5

D4Sign: e95d66e2-5231-42b1-9c33-8f31d5ba1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



Parágrafo Sexto – As quotas são indivisíveis.

Parágrafo Sétimo – Todas as quotas a serem subscritas pelos sócios em todo e qualquer aumento do capital social deverão ser integralizados em moeda corrente nacional em dinheiro, exceto se diferentemente aprovado por sócios representando $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social.

Parágrafo Oitavo - Nos termos do 'Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças' celebrado em 21 de maio de 2024 entre o Sócio, na qualidade de fiduciante ("Sócio Fiduciante"), LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.415.978/0001-40, ("Fiduciária" ou "Securitizadora"), a MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.001.597/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35236903348, na qualidade de interveniente anuente ("Interveniente Anuente"), a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade do Sócio Fiduciante, que, nesta data, perfazem 18.749.326 (dezoito milhões, setecentas e quarenta e nove mil, trezentas e vinte e seis) quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade ("Contrato"), encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato). O Contrato ficará arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pelo Sócio, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições."

2. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. Por fim, em decorrência das alterações acima deliberadas, resolvem os Sócios consolidar o Contrato Social da Sociedade, permanecendo em vigor suas demais cláusulas não alcançadas por este instrumento e passando o mesmo a vigor com a seguinte redação:

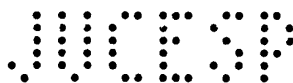
CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
CNPJ/ME nº 41.001.597/0001-76
NIRE 35236903348

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.237.833/0001-57, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35218698631, com sede na Rua Carlos Zaim, nº 103, Bairro Itu Novo Centro, CEP: 13.303-532, na cidade de Itu, Estado de São Paulo, neste ato representada por seu administrador Sr. **Márcio Morelli**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 31/08/1983, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 29.560.771-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 322.237.708-19, residente e domiciliado à Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, nº 212, Piso Inferior, Bairro Vila Nova, CEP: 13.309-038, na cidade de Itu, Estado de São Paulo ("Visconde"); e

Página 3 de 5

DocSign: f05d66e2-6231-42c1-9c33-8f31c59a1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.dosign.com.br/verifica/>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto:
Conferido:
RG: 15.166.001-3



TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 47.774.845/0001-06, com seus atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG sob o NIRE 52205753968, com sede à Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.805-480, neste ato representada por seu administrador Sr. **Marcelo Massuda**, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, portador do RG nº 4321125-DGPC/GO e inscrito no CPF/ME nº 954.115.341-00, residente e domiciliado em Goiânia, Estado de Goiás e com endereço profissional na Rua 72, 325, Quadra C14, Lotes 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74.805-480 (“**TG**”, e, em conjunto com Visconde, denominados “**Sócios**”),

Sócios detentores de quotas representativas da totalidade do capital social da **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, CEP: 18.048-115, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.001.597/0001-76, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35236903348 (“**Sociedade**”).

DA RAZÃO SOCIAL E SEDE

Cláusula Primeira – A sociedade empresária gira sob o nome empresarial **MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, com sede à Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, CEP: 18.048-115.

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula Segunda – A Sociedade iniciou suas atividades na data do registro de seu contrato social na junta comercial do Estado de São Paulo e seu prazo de duração será o estritamente necessário para a consecução do objetivo social descrito na cláusula seguinte deste instrumento, após a qual será extinta.

DO OBJETO SOCIAL

Cláusula Terceira – A Sociedade terá por objeto social específico as atividades de planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da lei 4.591/64 e legislação superveniente, com benfeitorias, execução de obras, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária a ser construído no imóvel objeto da matrícula de nº 111.215, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, o “**Empreendimento Imobiliário**”, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais integrantes do mesmo, além da prática de todas os atos relativos à sua implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos e obrigações da sociedade perante terceiros.

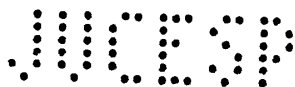
Parágrafo Único – Os CNAE’s correspondentes do objeto social da Sociedade são os seguintes:

(a) Atividade Econômica Principal: 4110-7/00.00 – incorporação de empreendimentos

Página 4 de 5

D4Sign: e55c66e2-5231-42e1-9c33-8f31e5ba1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



imobiliários; e (b) Atividades Econômicas Secundárias: (i) 6810-2/01.00 – Compra e venda de imóveis próprios; (ii) 6822-5/00.00 – Gestão e administração de propriedade imobiliária.

DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula Quarta – O capital social da Sociedade é de R\$ 18.749.326,00 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis reais) dividido em 18.749.326 (dezoito milhões, setecentas e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, fincado distribuído aos sócios na seguinte proporção:

SÓCIOS	Quotas	Total (R\$)	(%)	Integralizado
VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.	426.117	R\$ 426.117,00	2,27%	R\$ 426.117,00
TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	18.323.209	R\$ 18.323.209,00	97,73%	R\$ 18.323.209,00
TOTAL	18.749.326	R\$ 18.749.326,00	100%	R\$18.749.326,00

Parágrafo Primeiro – A sócia **VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, já qualificada anteriormente, é detentora de 426.117 (quatrocentos e vinte e seis mil e cento e dezessete) quotas do capital social da Sociedade no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), representativos de R\$ 426.117,00 (quatrocentos e vinte e seis mil e cento e dezessete reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Parágrafo Segundo – A sócia **TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada anteriormente, é detentora de 18.323.209 (dezoito milhões, trezentos e vinte e três mil e duzentos e nove) quotas do capital social da Sociedade no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), representativos de R\$ 18.323.209,00 (dezoito milhões, trezentos e vinte e três mil e duzentos e nove reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Parágrafo Terceiro – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Quarto – A Sociedade terá patrimônio próprio, inconfundível e incomunicável com o patrimônio individual de cada um de seus sócios. Deste modo, a pessoal jurídica responde com seu patrimônio pelas obrigações que assumir e os sócios não responderão subsidiariamente pelas obrigações da Sociedade.

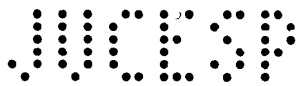
Parágrafo Quinto – Cada quota corresponde a um voto nas deliberações sociais.

Parágrafo Sexto – As quotas são indivisíveis.

Página 5 de 5

D4Sign: 295c60a2-5231-42d1-9c33-8f21d5fa1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



Parágrafo Sétimo – Todas as quotas a serem subscritas pelos sócios em todo e qualquer aumento do capital social deverão ser integralizados em moeda corrente nacional em dinheiro, exceto se diferentemente aprovado por sócios representando $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social.

Parágrafo Oitavo - Nos termos do 'Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças' celebrado em 21 de maio de 2024 entre o Sócio, na qualidade de fiduciante ("Sócio Fiduciante"), LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.415.978/0001-40, ("Fiduciária" ou "Securitizadora"), a MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.001.597/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35236903348, na qualidade de interveniente anuente ("Interveniente Anuente"), a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade do Sócio Fiduciante, que, nesta data, perfazem 18.749.326 (dezoito milhões, setecentas e quarenta e nove mil, trezentas e vinte e seis) quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade ("Contrato"), encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato). O Contrato ficará arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pelo Sócio, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições

DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula Quinta - Nenhum dos sócios poderá ceder ou transferir parte ou totalidade de suas quotas a terceiros sem antes oferecê-las, por escrito, aos demais sócios que, em igualdade de condições, terão sempre direito de preferência na aquisição. Tal direito de preferência deverá ser exercido dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação escrita acompanhada da oferta formal elaborada pelo terceiro interessado para aquisição das quotas.

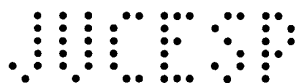
Parágrafo Primeiro - Não sendo exercido o direito de preferência para a aquisição das quotas previsto acima, o sócio autor da oferta poderá transferir a terceiros tais quotas não adquiridas, desde que: (a) tal transferência seja efetuada nos mesmos termos e condições da oferta inicial; (b) o terceiro a quem as quotas sejam cedidas ou transferidas seja aceito pelos demais sócios; e (c) a cessão ou a transferência seja efetuada no prazo de até 20 (vinte) dias contados do término do prazo de 30 (trinta) dias inicialmente dado aos demais sócios para exercício do direito de preferência. Se tais quotas não forem cedidas ou transferidas dentro do prazo e de acordo com as condições aqui estabelecidas, elas estarão novamente sujeitas a todo o procedimento acima descrito.

Parágrafo Segundo - Para os efeitos da cláusula quinta, os "em igualdade de condições" devem ser entendidos como aqueles que resultem em um mesmo reembolso financeiro para o cedente, para tanto corrigindo-se o preço inicial da oferta por índice que reflita a efetiva perda do poder aquisitivo da moeda nacional no período entre a oferta e a efetiva aquisição.

Página 6 de 5

D4Sign: 695d66e2-5231-42d1-9c33-8f31d5ba1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



Parágrafo Terceiro - Observadas as condições previstas em lei, se um dos sócios desejar retirar-se da Sociedade, deverá comunicar sua intenção aos demais sócios, por escrito, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias e seus haveres, apurados com base em balanço especialmente levantado para tal fim, conforme critério a ser definido entre os sócios em instrumento específico, serão pagos pela Sociedade em dinheiro ou em bens imóveis, a ele ou aos seus sucessores, herdeiros, cônjuge ou companheiro, conforme o caso, em 24 (vinte e quatro) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo IPCA-IBGE, sendo que a primeira parcela será devida no mês subsequente à definição dos haveres, o que deverá coincidir com a data de alteração do contrato social da Sociedade, a ser realizada em até 10 (dez) dias corridos do levantamento do referido balanço especial.

Parágrafo Quarto - A cessão de quotas terá eficácia quanto à Sociedade e terceiros, a partir da averbação do respectivo instrumento, sendo que, até 02 (dois) anos após tal averbação, o cedente responderá solidariamente com a cessionária, perante a Sociedade e terceiros, pelas obrigações que tinha como sócio, de acordo com disposto no artigo 1.032 do Código Civil.

Parágrafo Quinto - As quotas do capital social não poderão ser empenhadas ou oneradas por qualquer sócio sem a prévia e expressa anuência, por escrito, de sócios representantes da maioria do capital social. Qualquer transação efetuada com violação deste dispositivo será ineficaz perante a Sociedade.

DA ADMINISTRAÇÃO

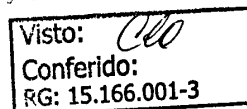
Cláusula Sexta - A administração da Sociedade será exercida conjuntamente pelos administradores não sócios, Sr. **MARCELO MASSUDA**, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, portador do RG nº 4321125-DGPC/GO e inscrito no CPF/ME nº 954.115.341-00, residente e domiciliado em Goiânia, Estado de Goiás e com endereço profissional na Rua 72, 325, Quadra C14, Lotes 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74.805-480 e Sr. **MÁRCIO MORELLI**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 31/08/1983, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 29.560.771-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 322.237.708-19, residente e domiciliado à Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, nº 212, Piso Inferior, Bairro Vila Nova, CEP: 13.309-038, na cidade de Itu, Estado de São Paulo, nomeado por meio dos atos constitutivos da Sociedade, sob a denominação de Administradores, e permanecerão no cargo por tempo indeterminado, até que venham a ser destituídos e/ou substituídos por deliberação de sócios, sendo um indicado pelo **TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** e outro indicado pela **VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**

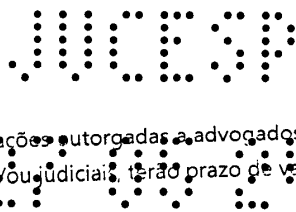
Parágrafo Primeiro - Os Administradores serão investidos de todos os poderes para administrar e gerir os negócios sociais e para, agindo sempre conjuntamente, representar e obrigar a Sociedade para todos os fins.

Parágrafo Segundo - A Sociedade poderá, ainda, ser representada por procuradores, os quais serão constituídos por mandatos assinados pelos Administradores e conterà poderes especiais e,

Página 7 de 5

D45ign: 495d50e2-5231-42d1-9c33-8f31d5ba1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d45ign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





exceto nos casos de procurações outorgadas a advogados para representação da Sociedade em processos administrativos e/ou judiciais, terá prazo de validade determinado.

Parágrafo Terceiro - Nas procurações outorgadas pela Sociedade, os poderes conferidos deverão sempre estar especificados de forma expressa e contendo prazo de validade limitado a, no máximo, 01 (um) ano, com exceção às procurações ad judicium ou na esfera administrativa, que serão outorgadas por prazo indeterminado. As procurações outorgadas a empregados da sociedade cessarão com o término do contrato de trabalho do outorgado. Os sócios poderão indicar pessoas de sua confiança para serem procuradores da Sociedade, e o(s) qual(is) somente poderá(ão) ser destituído(s) pelo sócio responsável pela sua indicação ou por decisão motivada pelos sócios representantes da maioria do capital da Sociedade.

Parágrafo Quarto - São expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito quaisquer atos praticados pelos Administradores, por procuradores ou por empregados da Sociedade, que sejam estranhos ao objeto social e aos negócios da Sociedade, tais como avais, fianças, endossos, hipotecas e outras garantias de favor, a menos que tais atos tenham sido prévia e expressamente autorizados, por escrito, por sócio(s) representando maioria do capital social da Sociedade, ou que estejam relacionados à consecução do objeto social da Sociedade.

Parágrafo Quinto - Os administradores da Sociedade não farão jus a uma retirada mensal, a título de pró-labore.

DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula Sétima – As reuniões serão realizadas sempre que necessário e deverão ser convocadas pelo Administrador ou pelo(s) sócio(s) que seja(m) titular(es) de, no mínimo, 1/5 (um quinto) do capital social, por meio de carta registrada, fax ou aviso entregue pessoalmente, contrarrecibo, a todos os sócios, com a antecedência, mínima, de 10 (dez) dias.

Parágrafo Primeiro - As formalidades de convocação serão dispensadas quando os sócios comparecem ou declaram, por escrito, estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

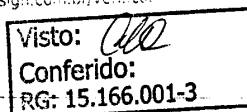
Parágrafo Segundo - A reunião será instalada, em primeira convocação, com a presença de sócio(s) que represente(m) a totalidade do capital social e, em segunda convocação, meia hora mais tarde, somente com os sócios presentes, devendo ser presidida pelo Administrador e secretariada por pessoa por ele indicada, e poderá ser dispensada quando os sócios decidirem por escrito sobre a matéria que será deliberada.

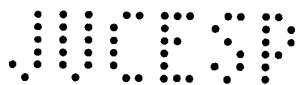
Parágrafo Terceiro - Um sócio poderá fazer-se representar nas Reuniões dos Sócios por outro sócio ou por terceiro, mediante outorga de procuração, com especificação dos atos autorizados e firma reconhecida, devendo a procuração ser levada a registro juntamente com a ata.

Cláusula Oitava - Ressalvadas as hipóteses em que a Lei 10.406/2002 ou o presente Contrato Social exigir quórum específico, as deliberações dos sócios serão tomadas em reunião pelos votos

Página 8 de 5

D4Sign a05d05e2-5231-42d1-9c33-6f31d5b16166 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2





dos sócios representando a maioria do capital social da Sociedade, inclusive a que dispuser sobre a transformação da Sociedade em outro tipo societário.

Cláusula Nona - Dentro de 04 (quatro) meses a contar da data do encerramento do exercício social, os sócios reunir-se-ão em Reunião Ordinária, a fim de tomar as contas do Administrador, deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico e eleger novo(s) Administrador(es), se for o caso.

Cláusula Décima - A Sociedade manterá um livro de Atas das Reuniões dos Sócios, no qual as Atas das Reuniões dos Sócios serão lavradas.

EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula Décima Primeira - O exercício social se iniciará no dia 01 de janeiro e se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano civil, data em que serão levantadas as Demonstrações Financeiras previstas em lei.

Parágrafo Primeiro - Até 30 (trinta) dias antes da Reunião Ordinária, as Demonstrações Financeiras deverão estar à disposição dos sócios, formalidade esta que poderá ser dispensada por decisão destes últimos, de acordo com o consoante do artigo 1.072, §3º do Código Civil.

Parágrafo Segundo - A Sociedade deverá preparar balanços semestrais, ou em períodos menores (mensais, bimestrais, trimestrais e quadrimestrais), e submeter aos sócios podendo, com base nesses balanços, os sócios: (a) declarar e distribuir os lucros apurados, lucros acumulados ou reservas de lucros existentes; (b) manter os referidos lucros apurados na conta de lucros em suspenso; ou (c) destiná-los ao aumento de capital social.

Parágrafo Terceiro - Os lucros apurados poderão ser distribuídos de forma desproporcional à participação dos sócios no capital social da Sociedade, desde que pactuado pelos Sócios em acordo de sócios, ou deliberado em reunião e aprovado pelos votos dos Sócios representantes de 3/4 (três quartos) do capital social da Sociedade.

Parágrafo Quarto - Havendo prejuízo, o mesmo poderá ser compensado com o saldo de contas de reserva ou serão suportados pelos sócios na proporção de suas quotas.

Parágrafo Quinto - A aprovação dos sócios às Demonstrações Financeiras poderá ser manifestada por instrumento escrito em separado ou pela aposição das suas assinaturas nos livros próprios.

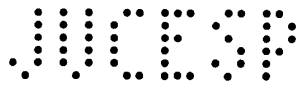
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Cláusula Décima Segunda - A Sociedade somente será dissolvida por deliberação de seus sócios, em conformidade com o disposto no presente Contrato Social ou nos casos previsto em lei. Neste caso, proceder-se-á à liquidação de seu ativo e passivo e o saldo então apurado será atribuído aos sócios na proporção de suas participações no capital social.

Página 9 de 5

045ign:355d8fca2-b23d-42d1-9c35-6f31c5ba1600 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.045ign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: 
Conferido:
RG: 15.166.001-3



Parágrafo Único – A Sociedade não se dissolverá pela falência, recuperação judicial ou extrajudicial, retirada, amigável ou judicial, falecimento, exclusão ou incapacidade de qualquer um dos sócios, desde que as quotas do sócio falido, em recuperação, que se retira, falecido, excluído ou incapacitado sejam adquiridas pela Sociedade, se as condições do momento assim permitirem, ou pelos sócios remanescentes, pelo valor das quotas, apurado com base em balanço especialmente levantado para tal fim, conforme critério a ser definido entre os Sócios em instrumento específico. Tais quotas serão pagas em dinheiro ou em bens imóveis, a ele ou aos seus sucessores, herdeiros, cônjuge ou companheiro, conforme o caso, em 24 (vinte e quatro) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo IPCA-IBGE, sendo que a primeira parcela será devida no mês subsequente à definição dos haveres, o que deverá coincidir com a data de alteração do contrato social da Sociedade, desde que haja disponibilidade financeira da Sociedade, a fim de não prejudicar a manutenção e continuidade da atividade empresarial.

Cláusula Décima Terceira - No caso de liquidação e dissolução da Sociedade, os sócios designarão um ou mais liquidantes, estabelecendo seus poderes, deveres e remuneração.

Parágrafo Primeiro - A cada 06 (seis) meses, ou sempre que necessário, o liquidante deverá apresentar aos sócios o relatório e o balanço do estado de liquidação, prestando conta dos atos praticados durante o respectivo período.

Parágrafo Segundo - Realizado o ativo, pago o passivo e partilhado o remanescente, se houver, o liquidante apresentará aos sócios, para aprovação, o relatório final da liquidação e o balanço de encerramento.

FORO DE ELEIÇÃO

Cláusula Décima Quarta – Para todas as questões oriundas deste contrato, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Quinta - Os casos omissos serão regidos pelas disposições do Código Civil, e subsidiariamente, pelas legislações das Sociedades Anônimas e, no que for aplicável, pela legislação das Sociedades Simples e demais legislações aplicáveis.

Cláusula Décima Sexta - Havendo dúvidas ou contradição na interpretação do presente Contrato, tais situações serão dirimidas pela aplicação da legislação e jurisprudência cabíveis. No caso de omissão, esta será resolvida mediante comum acordo entre os sócios.

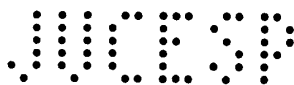
DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Cláusula Décima Sétima – O Sr. **Marcelo Massuda** e o Sr. **Márcio Morelli** assinam o presente instrumento manifestando a concordância com as suas nomeações ao cargo de Administrador da Sociedade, os quais, neste ato empossados, declaram, nos termos do Artigo 1.011, Parágrafo

Página 10 de 5

D4Sign: a95d66e2-5231-42d1-9c33-6f31d6ba1606 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto:
Conferido:
RG: 15.166.001-3



Primeiro, do Código Civil, jamais terem sido condenados 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, o sistema financeiro nacional, as normas de defesa da concorrência, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, estando desimpedido ao exercício do cargo a que foi eleito.

E, estando o(s) sócio(s) justo(s) e contratado(s), assinam o presente instrumento.

Sorocaba/SP, 22 de maio de 2024

Sócios:

Assinado
MARCIO MORELLI
32223770819
D4Sign ICP-Brasil

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Representada por seu(s) administrador(es), o(s) Sr(s). Márcio Morelli

Assinado
MARCELO MASSUDA
95411534100
D4Sign ICP-Brasil

TG VISCONDE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Representada por seu administrador Sr. Marcelo Massuda

Administradores:

Assinado
MARCIO MORELLI
32223770819
D4Sign ICP-Brasil

MÁRCIO MORELLI

Assinado
MARCELO MASSUDA
95411534100
D4Sign ICP-Brasil

MARCELO MASSUDA

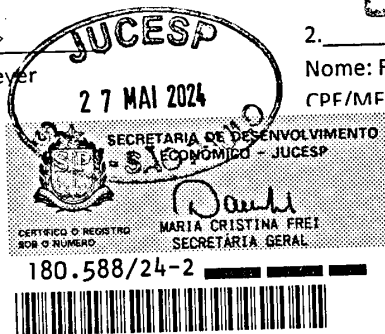
Testemunhas:

1. Assinado
JESSICA GARCIA PEREIRA
MEYER
73723606172
D4Sign ICP-Brasil

Nome: Jessica Garcia Pereira Meyer
CPF: 737.236.061-72

2. Assinado
FRANCIELLE ALMEIDA
FLORES
02923384148
D4Sign ICP-Brasil

Nome: Francielle Almeida Flores
CPF/MF: 029.233.841-48



JUCESP

Página 11 de 5

D4Sign 2b5c55e2-6131-42a1-9c33-8f31d5ce180f - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Visto: *[assinatura]*
Conferido:
RG: 15.166.001-3



13 páginas - Data e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2024, 17:49:38



7ª Alteração CS - Maison SPE v 22 05 24.pdf
Código do documento a95d66e2-5231-42d1-9c33-8f31d5ba1606



Assinaturas



MARCELO MASSUDA:95411534100

Certificado Digital

marcelo.massuda@trinusco.com.br

Assinou como parte



MARCIO MORELLI:32223770819

Certificado Digital

marcio@viscondeconstrutora.com.br

Assinou como parte



JESSICA GARCIA PEREIRA MEYER:73723606172

Certificado Digital

jessica.meyer@trinusco.com.br

Assinou como testemunha



FRANCIELLE ALMEIDA FLORES:02923384148

Certificado Digital

gessillene.silva@trinusco.com.br

Assinou como testemunha



Eduardo Alves de Souza

eduardo.alves@trinusco.com.br

Acusou recebimento

Eduardo Alves de Souza

Eventos do documento

22 May 2024, 10:53:01

Documento a95d66e2-5231-42d1-9c33-8f31d5ba1606 **criado** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-22T10:53:01-03:00

22 May 2024, 10:58:26

Assinaturas **iniciadas** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-22T10:58:26-03:00

22 May 2024, 10:59:39

EDUARDO ALVES DE SOUZA **Acusou recebimento** - Email: eduardo.alves@trinusco.com.br - IP: 177.107.33.138 (177.107.33.138 porta: 17768) - Geolocalização: -16.702503 -49.234023 - Documento de identificação informado: 013.687.521-10 - DATE_ATOM: 2024-05-22T10:59:39-03:00

22 May 2024, 11:10:44

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JESSICA GARCIA PEREIRA MEYER:73723606172

Visto: *olo*
Conferido:
RG: 15.166.001-3



13 páginas • Dados e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2024, 17:49:38



Assinou como testemunha Email: jessica.meyer@trinusco.com.br. IP: 200.9.19.254 (200.9.19.254 porta: 33542).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=JESSICA
GARCIA PEREIRA MEYER:73723606172. - DATE_ATOM: 2024-05-22T11:10:44-03:00

22 May 2024, 11:49:31

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCELO MASSUDA:95411534100 Assinou como parte Email: marcelo.massuda@trinusco.com.br. IP: 177.107.33.138 (177.107.33.138 porta: 39054). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=MARCELO MASSUDA:95411534100. - DATE_ATOM: 2024-05-22T11:49:31-03:00

22 May 2024, 16:20:26

GESSILLEN REZENDE DA SILVA (341a68a4-0ee9-4b96-8b35-e55757be772c). Email: gessillene.silva@trinusco.com.br. **ALTEROU** o signatário **francielle.flores@tbslaw.adv.br** para **gessillene.silva@trinusco.com.br** - DATE_ATOM: 2024-05-22T16:20:26-03:00

22 May 2024, 16:21:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FRANCIELLE ALMEIDA FLORES:02923384148 Assinou como testemunha Email: gessillene.silva@trinusco.com.br. IP: 177.107.33.138 (177.107.33.138 porta: 47892). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=FRANCIELLE ALMEIDA FLORES:02923384148. - DATE_ATOM: 2024-05-22T16:21:20-03:00

22 May 2024, 17:39:56

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCIO MORELLI:32223770819 Assinou como parte Email: marcio@viscondeconstrutora.com.br. IP: 177.92.93.178 (mvx-177-92-93-178.mundivox.com porta: 5168). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC CERTIFICA MINAS v5,OU=A1,CN=MARCIO MORELLI:32223770819. - DATE_ATOM: 2024-05-22T17:39:56-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3d1d9077e5a705589de8abd57fb9e88debde131dcd283d6bb61e9e4fd105cf19
(SHA512):5d8c3325531d19897183269b66088f574a8098ed0b96394fec50dccb5826fa78fec77cf47cf6d0de6c1f095db178680e2793632cf1f7175bc8916abb8796bcb

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

visto: *olo*
Conferido:
RG: 15.166.001-3



ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 033594764-6	NIRE 3523690334-8	NOME EMPRESARIAL MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
--------------------------------	----------------------	--

DESCRIÇÃO

1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DA SOCIEDADE 1.1 Em decorrência da garantia outorgada por meio do 'Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças', celebrado entre os Sócios, na qualidade de fiduciantes, em 21 de maio de 2024, a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.415.978/0001-40, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente, no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 10ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, no valor de R\$ 51.172.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e setenta e dois mil reais), os Sócios resolvem incluir o Parágrafo Oitavo à Cláusula Quarta do Contrato Social da Sociedade, a fim de prever a anotação da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, de titularidade dos Sócios, em favor da Fiduciária em garantia do cumprimento das obrigações da Sociedade no âmbito da Emissão, conforme a seguinte nova redação: "Cláusula Quarta – O capital social da Sociedade é de R\$ 18.749.326,00 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis reais) dividido em 18.749.326 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e nove mil e trezentos e vinte e seis) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, fincado distribuído aos sócios na seguinte proporção: Parágrafo Sétimo – Todas as quotas a serem subscritas pelos sócios em todo e qualquer aumento do capital social deverão ser integralizados em moeda corrente nacional em dinheiro, exceto se diferentemente aprovado por sócios representando ¾ (três quartos) do capital social. Parágrafo Oitavo - Nos termos do 'Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças' celebrado em 21 de maio de 2024 entre o Sócio, na qualidade de fiduciante ("Sócio Fiduciante"), LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.325.191/26-84

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 42.12.62.0263.00.000

MATRÍCULA: 111.215 CARTÓRIO: 2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 07/07/2021

LOGRADOURO: RUA ANTONIO PEREZ HERNANDEZ

QUADRA: D

LOTE: GLEBA/4B

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO SUL

TESTADA PRINCIPAL: 76,870000 m

ÁREA TERRITORIAL: 5.728,980000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA ANTONIO PEREZ HERNANDEZ, 900

BAIRRO REGIAO SUL

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.048-115

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2026 - R\$ 274.881,04 - (DUZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E UM REAIS E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2026 - R\$ 274.881,04 - (DUZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E UM REAIS E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2026 - R\$ 0,00

TIPO IMÓVEL: Territorial

Certidão emitida às 09:50:03 h, do dia 01/07/2026.

Código de autenticidade: **C248AF9A1FDE8F71**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.