

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

CREDORES: **MARIA ANTONIETA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG n.º 1.391.395 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 027.106.098-00, residente e domiciliada na Rua Paraná n.º 89 – Santa Terezinha – Sorocaba/SP, neste ato representada por **ANA LUIZA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, solteira, bióloga, portadora do RG n.º 18.445.747-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 099.364.338-82, residente e domiciliada na Rua Biagio Luiz Lanaro n.º 590, Veredas Bandeirantes, Sorocaba/SP e **RICARDO ZUCCA GUTIERRES**, brasileiro, casado, médico, portador do RG n.º 20.984.251 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 160.086.558-50, residente e domiciliado na Avenida Washington Luiz n.º 840 – apto 71, Jardim Emília, Sorocaba/SP, conforme procuração pública lavrada aos 15 de julho de 2015 perante o Oficial de Registro Civil do Distrito de Brigadeiro Tobias Comarca de Sorocaba, livro 52, página 135/137; **ANA PAULA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora do RG n.º 21.711.007-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 160.086.588-76, residente e domiciliada na Rua Paraná n.º 89 – Santa Terezinha – Sorocaba/SP; **ISADORA MACHADO GUTIERRES**, brasileira, portadora do RG n.º 53.804.064-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 400.296.268-70, ambos residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro n.º 820 apto. 91 – Centro – Sorocaba/SP; **HELENA MACHADO GUTIERRES**, brasileira, menor impúbere, nascida aos 26 de julho de 2002, portadora do RG n.º 53.804.065-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 400.296.278-42, neste ato representada por seu pai: **FÁBIO ZUCCA GUTIERRES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG n.º 16.383.099 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 081.839.168-56, ambos residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro n.º 820 apto. 91 – Centro – Sorocaba/SP.

DEVEDORES: **CAPRI POINT COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o n.º 08.702.294/0001-05, com sede na Avenida Domingos Júlio n.º 85 – Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por suas sócias a) **ARS COMERCIAL DE PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o n.º 72.741.275/0001-97, com sede estabelecida na Rua Ministro Nelson Hungria n.º 90 – conjunto 02, Vila Tramontano, São Paulo/SP, representada por seu sócio **ANTONIO ALBERTO SARAIVA**, português, médico, casado, portador do RNE n.º W555.515-S-CIMCRE/CGPMAF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 698.146.008-49, com endereço comercial na Rua Ministro Nelson Hungria n.º 90 – conjunto 02, Vila Tramontano, São Paulo/SP; e b) **BELSARAIVA COMERCIO, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o n.º 59.407.965/0001-46, com sede estabelecida na Rua Ministro Nelson Hungria n.º 90 – 3º andar, Vila Tramontano, São Paulo/SP, representada por seu sócio **BELCHIOR SARAIVA NETO**, brasileiro, médico, casado, portador do RG n.º 9.214.400-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 011.834.338-67, com endereço comercial na Rua Ministro Nelson Hungria n.º 90 – conjunto 02, Vila Tramontano, São Paulo/SP; e, como **FIADOR e principal pagador: MAURO AUGUSTO SARAIVA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 17.429.668-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 092.166.688-81, residente e domiciliado na Alameda Curitiba n.º 295 – Residencial 12, Alphaville, Barueri/SP.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br

julioacasas@julioacasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVI SP ESSENCIAL



CLÁUSULA PRIMEIRA:

OS DEVERORES confessam e reconhecem ser **DEVEDORES** do primeiro nomeado, da quantia de **R\$84.605,47** (oitenta e quatro mil seiscentos e cinco reais e quarenta e sete centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A importância acima confessada refere-se aos débitos locatícios provenientes do contrato de locação do imóvel não residencial, situado na **Rua Domingos Júlio nº 85, Campolim – Sorocaba/SP**, datado e assinado em 01 de março de 2011, débitos estes a seguir discriminados:

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 1) | Aluguel ref. Fev./21 vencimento 10/03/2021..... | R\$4.500,00 |
| 2) | Multa 10% + Juros 265 dias de atraso aluguel ref. Fev./21..... | R\$843,53 |
| 3) | Aluguel Mar/21 vencimento 10/04/2021..... | R\$4.500,00 |
| 4) | Multa 10% + Juros 234 dias de atraso aluguel ref. Mar./21..... | R\$797,49 |
| 5) | Aluguel Abr/21 vencimento 10/05/2021..... | R\$4.500,00 |
| 6) | Multa 10% + Juros 204 dias de atraso aluguel ref. Abr./21..... | R\$752,94 |
| 7) | Aluguel Mai/21 vencimento 10/06/2021..... | R\$4.500,00 |
| 8) | Multa 10% + Juros 173 dias de atraso aluguel ref. Mai./21..... | R\$706,91 |
| 9) | Aluguel Jun/21 vencimento 10/07/2021..... | R\$4.500,00 |
| 10) | Multa 10% + Juros 143 dias de atraso aluguel ref. Jun./21..... | R\$662,36 |
| 11) | Aluguel Jul/21 vencimento 10/08/2021..... | R\$4.500,00 |
| 12) | Multa 10% + Juros 112 dias de atraso aluguel ref. Jul./21..... | R\$616,32 |
| 13) | Aluguel Ago/21 vencimento 10/09/2021..... | R\$4.500,00 |
| 14) | Multa 10% + Juros 81 dias de atraso aluguel ref. Ago./21..... | R\$570,29 |
| 15) | Aluguel Set/21 vencimento 10/10/2021..... | R\$4.500,00 |
| 16) | Multa 10% + Juros 51 dias de atraso aluguel ref. Set./21..... | R\$524,74 |
| 17) | Aluguel Out/21 vencimento 10/11/2021..... | R\$4.500,00 |
| 18) | Multa 10% + Juros 20 dias de atraso aluguel ref. Out./21..... | R\$49,97 |
| 19) | Multa Contratual por Rescisão Antecipada..... | R\$5.494,99 |
| 20) | Restituição da Edificação..... | R\$32.656,20 |

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br

julioacasas@julioacasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



PARÁGRAFO SEGUNDO:

Para fins de acordo, os **CREDORES**, concederão um desconto de **R\$14.605,47** (quatorze mil e seiscentos e cinco reais e quarenta e sete centavos) de forma de saldo para a composição do débito acordado.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

OS DEVEDORES irão pagar a importância de **R\$70.000,00 (setenta mil reais)** da seguinte forma:

- a) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.12.2021.
- b) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.01.2022.
- c) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.02.2022.
- d) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.03.2022.
- e) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.04.2022.
- f) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.05.2022.
- g) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.06.2022.
- h) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.07.2022.
- i) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.08.2022.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br

juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



- j) **R\$7.000,00** (sete mil reais) a serem pagos em uma única parcela através de boleto bancário tendo como favorecido: Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 00.952.458/0001-40 com vencimento no dia 10.09.2022.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

As parcelas acima somente serão consideradas quitadas com devida quitação e compensação do boleto. Na hipótese dos **CREDORES** aceitarem, por sua exclusiva liberalidade, que o pagamento de alguma parcela se faça por meio de cheque, somente será considerado como quitação com a respectiva compensação do cheque.

PARÁGRAFO QUARTO:

O pagamento em atraso de quaisquer das parcelas acima exaradas nesta cláusula, sujeitará **OS DEVEDORES** à multa moratória de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do débito em aberto, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* e correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO:

O não pagamento de quaisquer das parcelas acima, na data de seus respectivos vencimentos, acarretará o imediato vencimento antecipado de todas as demais parcelas a serem quitadas, independente de qualquer notificação, incidindo ainda na hipótese a multa compensatória de 10% sobre o saldo devedor sem o desconto concedido, facultando a CREDORA o direito de mover imediatamente Ação de Execução por quantia certa contra a DEVEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO:

Qualquer tolerância por parte dos **CREDORES** não implicará em reconhecimento ou introdução de novação contratual.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Fica assegurado os **DEVEDORES** o direito de liquidar total ou parcialmente sua dívida (**saldo devedor**) perante os **CREDORES**. Em tal caso os valores das antecipações deverão incidir exclusivamente sobre as últimas prestações, na ordem inversa de seus vencimentos, de forma que não poderá haver interrupções na sequência dos vencimentos das prestações remanescentes do saldo do preço.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Ressalta-se que o presente Instrumento tem força de **Título Executivo Extrajudicial** nos moldes da legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo lícito a qualquer das partes arrepender-se das obrigações e condições aqui convencionadas.

CLÁUSULA QUARTA:

As partes elegem o foro da comarca de Sorocaba, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as dúvidas decorrentes do presente instrumento.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br

juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**



E, por estarem justos e contratados, firmam o presente Instrumento Particular de Confissão de Dívida, em duas vias de igual teor e conteúdo juntamente com duas testemunhas.

Sorocaba, 30 de Novembro de 2021..

CREDORA: _____
MARIA ANTONIETA ZUCCA GUTIERRES
Representada por: Ana Luiza Zucca Gutierrez e Ricardo Zucca Gutierrez

CREDORA: _____
ANA PAULA ZUCCA GUTIERRES

CREDORA: _____
RICARDO ZUCCA GUTIERRES

CREDORA: _____
HELENA MACHADO GUTIERRES
Representada por: Fabio Zucca Gutierrez

DEVEDORA: _____
CAPRI POINT COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA
Representada por ARS COMERCIAL DE PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por: Antonio Alberto Saraiva

DEVEDORA: _____
CAPRI POINT COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA
Representada por BELSARAIVA COMERCIO, EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPAÇÕES EIRELI
Representada por: Belchior Saraiva Neto

FIADOR: _____
MAURO AUGUSTO SARAIVA

TESTEMUNHAS:

1.- _____

2.- _____

RG.:

RG.:

End.:

End.:

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paukistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br

juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**



Cartório de
Santo Amaro
Av. Santo Amaro, 6635 - São Paulo/SP
PABX: (11) 5545-3166 - CEP: 04701-100
e-mail: contato@cartoriodesantoamaro.com.br

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) ANTONIO ALBERTO SARAIVA e (1) BELCHIOR SARAIVA NETO, em documentos com valor econômico, conforme padrões depositados nesta Serventia.
São Paulo, 09 de dezembro de 2021.
Selo(s): 2 Ato:AA-0414250

VICTOR HENRIQUE COELHO DOS SANTOS - ESCRIVENTE
AC685889

Firma R\$20.70!dt. 01/197489131451400524505-166149

ORÇÃO E TABELÃO DO 2º
SUBDISTRITO - SANTO AMARO

Victor Henrique Coelho dos Santos
Escrivente Autorizado



Cartório de
Santo Amaro
Av. Santo Amaro, 6635 - São Paulo/SP
PABX: (11) 5545-3166 - CEP: 04701-100
e-mail: contato@cartoriodesantoamaro.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: (1) MAURO AUGUSTO SARAIVA, em documento com valor econômico, conforme padrão depositado nesta Serventia.
São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.
Selo(s): 1 Ato:AA-0877644

ANA CAROLINA RODRIGUES SANTANA - ESCRIVENTE AUTORIZADA

AC685889

Cartório de
Santo Amaro
Avenida Santo Amaro, 6635
Ana Carolina Rodrigues Santana
Escrivente Autorizada

