

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE  
OSASCO/SP

Cumprimento de Sentença  
**0009725-35.2018.8.26.0405**

**COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR**, por seus advogados, nos autos de **execução de título** supra epigrafada, promovida por **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DO QUITAÚNA** contra **MARIA EDNA DE SALES**, diante da intimação recebida pela Cooperativa Habitacional Sololar, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência para informar o seguinte:

A Cooperada Maria Edna de Sales, portadora do CPF/MF sob nº 200.050.828-62 é associado desta Cooperativa e quitou suas obrigações ordinárias, mas restam parcelas de IPTU em aberto em nossos sistemas – já que a cooperada ainda não transferiu sua unidade e os IPTUs continuam registrados em nome da Cooperativa.

Informamos que essa condição lhe garante apenas a OCUPAÇÃO PROVISÓRIA do **apartamento 47 do bloco 01** do Condomínio Residencial Veredas do Quitaúna (**DOC. 01**), sendo o saldo devedor de parcelas de IPTU em aberto totalizam **R\$ 217,40** (duzentos e dezessete reais e quarenta centavos) - **DOC. 02 – extrato**.

Por derradeiro colocamo-nos à disposição de Vossa Excelência para quaisquer informações adicionais e renovamos nossos protestos de estima e apreço.

Nestes Termos.  
Pede Deferimento.  
São Paulo, 03 de maio de 2023.

P.P.   
Joanna Gardini de Castro  
OAB/SP 308.675

# SOLOLAR

06 RI

## COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR

### TERMO DE OCUPAÇÃO EM CARÁTER PRECÁRIO

#### Residencial Veredas de Quitaúna

#### 1 - Qualificação do Cooperado

Nome	MARIA EDNA DE SALES		Matrícula	1027/06	
Nacionalidade	BRASILEIRA	Data Nasc.	30/11/73	Est. Civil	SOLTEIRA
Profissão	COMERCIANTE	R.G.	24.335.082-X	C.P.F.	200.050.828-62
Cônjuge			Data Nasc.		
Profissão		R.G.		C.P.F.	
End. Residencial	RUA NELSON NEVES FONSECA N° 180		Bairro	VILA CALDAS	
Cidade	CARAPICUIBA	Cep.	06310-460	Telefone	4183-2228

#### 2 - Características do Empreendimento

Localização	Rua José Timóteo da Silva, 120 - Jardim Cirino	Cidade/UF	Osasco - São Paulo
Nº de Unidades	- 600 (seiscentas) unidades habitacionais distribuídas em 5 (cinco) blocos com 120 (cento e vinte) unidades cada de 2 (dois) dormitórios.		

#### 3 - Características da Unidade Habitacional

Tipo de Apartamento	02 dormitórios	Bloco	1	Nº da unidade	47
Estacionamento	01 Vaga Indeterminada	Área privativa dos apartamentos	52,05 m <sup>2</sup>		

#### 4 - Documentação e Projeto

Área total do terreno e seu registro:	15.880,00 m <sup>2</sup> , adquirido através de Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre Contrato de Compromisso de Venda e Compra, com registro no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco sob as matrículas de nºs 61.140, 61.141 e 68.814
Descrição do Projeto:	O empreendimento é composto por 5 (cinco) edifícios iguais, com 120 (cento e vinte) apartamentos cada, totalizando 600 (seiscentas) unidades, composto da seguinte forma: Apartamentos de 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma varanda, num total de 52,05 m <sup>2</sup> de área privativa, e área total aproximada de 75,04 m <sup>2</sup> , com uma vaga de estacionamento indeterminada para veículo de passeio
Número do Alvará da PMO:	36973

# SOLOLAR 06 RI

Pelo presente instrumento particular, de um lado a COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Cel. Xavier de Toledo, nº 220 - 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.530.522/0001-03, com seu Estatuto Social registrado na JUCESP sob nº 35400040742, em sessão de 04 de abril de 1996, neste ato representada por seus diretores estatutários, doravante designada **COOPERATIVA**, e de outro lado o cooperado qualificado no campo 1 (um) do Quadro de Resumo do presente instrumento, doravante denominado **COOPERADO**, contratam entre si as condições pelas quais o segundo nomeado passará a ocupar, de forma precária, o imóvel construído pela primeira e de propriedade conjunta de todos os associados, como adiante especificado:

## Cláusula Primeira

A COOPERATIVA é Agente Promotor do Conjunto Habitacional de Interesse Social denominado "Residencial Veredas de Quitaúna", em fase de construção por etapas, com frente principal para a Rua José Timóteo da Silva, 120, Município de Osasco - São Paulo, cujo terreno é objeto das Matrículas nº 61.140, 61.141 e 68.814 do 1º Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco, melhor detalhado no campo 2 (dois) e 4 (quatro) do Quadro de Resumo. Destarte, concluída a construção do bloco indicado no campo 03 (três) do Programa Habitacional e realizada Assembléia Geral de Cooperados para sorteio daqueles que iriam ocupá-lo, como dispõe o Estatuto Social da COOPERATIVA, o COOPERADO foi um dos agraciados, de sorte que em função desse sorteio neste ato está sendo imitado na posse precária do apartamento indicado no campo 3 (três) do Quadro de Resumo do presente instrumento.

## Cláusula Segunda

O COOPERADO declara ter pleno conhecimento de que no sistema de construção por cooperativa o interesse coletivo sempre se sobrepõe ao individual, bem como declara, também, estar ciente de que não comprou da COOPERATIVA nenhum imóvel (apartamento), mas, ao contrário, uniu seus esforços pecuniários aos demais associados para a construção do "Residencial Veredas de Quitaúna", composto, entre outros, pelo bloco onde está localizado o apartamento que lhe coube por sorteio e que neste ato está sendo entregue para ocupação em caráter precário.

## Cláusula Terceira

Destarte, diante do resultado do sorteio, homologado pela referida Assembléia Geral, e da escolha feita pelo COOPERADO, cumprindo o "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional" celebrado entre as partes a COOPERATIVA autoriza o COOPERADO a ocupar em caráter precário a unidade habitacional representada pelo apartamento indicado no campo 3 (três) do Quadro de Resumo do presente instrumento, cujas chaves lhe estão sendo entregues neste ato, estando ciente o COOPERADO de que a ocupação do apartamento em questão está condicionada ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas diante da COOPERATIVA, porque o capital representado pela somatória das parcelas associativas é indispensável à fiel observância do cronograma físico-financeiro do empreendimento, bem como ao pagamento dos compromissos assumidos com a construção dos blocos até aqui concluídos.

## Cláusula Quarta

O COOPERADO, tendo recolhido à COOPERATIVA todas as parcelas associativas devidas até a presente data, assume o compromisso de continuar honrando pontualmente as remanescentes até total cumprimento das obrigações previstas no "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional" ao qual se vincula o presente instrumento, inclusive no que respeita aos reajustes efetuados com base no CUB divulgado pelo SINDUSCON mesmo após a entrega de chaves, pois tem consciência de que para consecução de seus objetivos a arrecadação da COOPERATIVA sempre deverá manter paridade com a variação dos insumos da construção civil.

## Cláusula Quinta

O COOPERADO declara estar ciente de que é expressamente proibido introduzir na unidade habitacional objeto do presente instrumento quaisquer modificações que requeiram demolição de paredes ou alterações na estrutura do prédio, ficando responsável civil e criminalmente pelas conseqüências do descumprimento dessa obrigação.

# SOLOLAR 06 RI

## Cláusula Sexta

Obriga-se ainda o COOPERADO a respeitar e cumprir as regras estabelecidas no Regulamento Interno do edifício onde se localiza o apartamento ora entregue, o Manual do Proprietário, bem como as normas da futura Convenção de Condomínio.

## Cláusula Sétima

A falta de pagamento de três (3) parcelas associativas consecutivas ou alternadas autorizará a COOPERATIVA a notificar o COOPERADO para (i) pagá-las ou (ii) devolver voluntariamente a posse do apartamento ora entregue no prazo de 20 (vinte) dias, contadas do recebimento da notificação, sob pena da recusa materializar, por ficção jurídica, o esbulho possessório de que trata o art. 1.210 do Código Civil, ficando nesta hipótese autorizada a distribuição de competente ação de reintegração de posse com pedido de expedição de medida liminar, correndo por conta do COOPERADO inadimplente as custas processuais e honorários advocatícios.

## Parágrafo Primeiro

Eventual ação de reintegração de posse não será cumulada com a rescisão do "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional", porque a exclusão ou eliminação do COOPERADO independe do desfazimento daquele contrato e tem forma prevista nos arts. 13º a 20º do Estatuto Social.

## Parágrafo Segundo

Na hipótese de demissão, exclusão ou eliminação do cooperado ser-lhe-ão devolvidas as parcelas pagas até aquela oportunidade, obedecidos os preceitos estabelecidos nos arts. 32 a 35 da Lei nº 5.764/71 e a forma prevista nos arts. 13º a 20º do Estatuto Social, descontados, quando for o caso, os custos necessários à medida judicial de reintegração de posse (taxas judiciais e honorários advocatícios), além das verbas de fruição estabelecidas no parágrafo segundo da Cláusula Nona do "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional" celebrado entre as partes.

## Cláusula Oitava

Os direitos decorrentes deste instrumento são personalíssimos, pessoais e intransferíveis, de sorte que em caso de exclusão ou eliminação do COOPERADO a unidade objeto do presente instrumento será reformada e incluída em novo sorteio para ser ocupado por outro associado, nos termos das normas estatutárias vigentes.

## Cláusula Nona

A partir da assinatura do presente instrumento, que na verdade corresponde à entrega das chaves, correrão por conta do COOPERADO todos e quaisquer tributos que incidirem sobre a unidade habitacional (IPTU, Taxa de Lixo, etc.), diretamente ou sob o sistema de rateio com os demais cooperados ocupantes de unidades, bem como as contas de consumo de luz, gás, água esgoto, despesas de condomínio e outras que recaírem sobre a unidade como se a incorporação já estivesse registrada, ainda que lançados em nome da COOPERATIVA.

## Cláusula Décima

O COOPERADO, tem conhecimento que no primeiro bloco construído, uma das unidades habitacionais localizada no pavimento térreo, será utilizada como apartamento modelo pela Cooperativa por prazo indeterminado, inclusive como suporte para inscrições de outros empreendimentos da Cooperativa que por ventura venham a ser desenvolvidos com a mesmas características na região de Osasco.

## Cláusula Décima Primeira

O COOPERADO declara, por final, ter pleno conhecimento de que a escritura de venda e compra referente ao apartamento ora entregue será outorgada pela COOPERATIVA somente depois de registrada a incorporação imobiliária no competente Cartório de Registro de Imóveis, a qual, por sua vez, somente se dará depois de liquidadas todas as obrigações pecuniárias assumidas para a construção do "Residencial Veredas de Quitaina", vale dizer, não apenas as estabelecidas no "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional" ao qual se vincula o presente instrumento.




# SOLOLAR 06 RI

## Cláusula Décima Segunda

Quaisquer melhorias e/ou benfeitorias introduzidas no apartamento ora recebido, sejam de que natureza forem (necessárias, úteis ou voluptuárias), serão de responsabilidade única do COOPERADO e ficarão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização, por tratar-se despesas efetuadas por conta e risco do próprio COOPERADO, com padrão de acabamento e estética personalíssimos e de foro íntimo, nem sempre caracterizados como "benfeitorias", porque do seu exclusivo gosto e critério.

## Cláusula Décima Terceira

As partes neste ato ratificam integralmente as disposições e obrigações avençadas no "Contrato de Associação à Cooperativa Habitacional" celebrado entre elas, elegendo o foro da Comarca de São Paulo com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (2) vias de igual teor e mesma finalidade, assinadas também por duas (2) testemunhas.

São Paulo, 14 de Novembro de 2015.

COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR  
 Ricardo Del Pozzo                      João José Silveira  
 Diretor                                      Diretor

COOPERADO (A) MARIA EDNA DE SALES

Testemunhas

Lúcia de Fátima Matos

Eli Santos da Costa