

Instrumento Particular de Transação e outras Avenças

Pelo presente instrumento, os proprietários de unidades autônomas no Condomínio Edifício Entretons, situado nesta Capital na Rua Barão do Triunfo, nº 117 - Campo Belo, Capital - São Paulo, a saber: **Apto 11- Douglas Ugayama Bassi**, brasileiro, maior, bancário, RG 25.826.696-X-SSP/SP, CPF 292.958.358-40; e, **Carla Carolina Sanches Bassi**, brasileira, do lar RG 25.678.426 SSP/SP, CPF 261.968.278-98, casados sob o regime da separação de bens em 16 de janeiro de 2010, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117 - apto 11 **Apto 12 -Morgan Stuart Thomas**, brasileiro, divorciado, gerente de negócios, portador do RG 29.219.475-4, CPF 838.293.697-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117 - apto 12, **Apto 21 -David de Oliveira Filho**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 12.207.125-6-SSP/SP, CPF 013.182.408-24, e **Márcia de Fátima Callipo Oliveira**, brasileira, psicóloga, RG nº 17.741.771-7-SSP-SP, CPF 114.353.698-31, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 18 de setembro de 1987, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117 - apto 21, **Apto 22 -Adriano de Castro Henriques**, brasileiro, solteiro, publicitário, RG nº 20.400.977-SSP/SP, CPF 252.663.258-79, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117 - apto 22, **Apto 31- Juliana Costa Xavier**, brasileira, solteira, maior, jornalista, RG 44.236.687-5-SSP-SP, CPF 319.668.188-23, residente e domiciliada na Rua Barão do Triunfo, 117, ap. 31, Campo Belo, São Paulo, **Apto 32 -Paulo Augusto Zecca Rebello**, brasileiro, administrador, RG 19.319.305-X-SSP/SP, CPF 248.939.118-64 e **Poliana Ribeiro Pereira Rebello**, brasileira, hoteleira, RG 25.531.465-6-SSP/SP, CPF 270.552.588-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 32 **Apto 41 -Eduardo Moura Sala Malavila**, brasileiro, comerciante, RG 19.915.503-3-SSP/SP, CPF 146.449.998-57 e **Renata Agnes Veiga Moura Sala Malavila**, brasileira, coordenadora de telemarketing, RG 18.208.266-SSP/SP, CPF 162.882.378-09, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apartamento 41, **Apto 42 - Ricardo de Abreu Sampaio Cyrino**, brasileiro, engenheiro, RG 15.845.699-3-SSP/SP, CPF 102.374.638-73 e **Silvia Helena de Carvalho Coppo Cyrino**, brasileira, pedagoga, RG nº 18.076.069-5-SSP/SP, CPF 102.374.418-02, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto. 42 **Apto 51 - Umberto Crepaldi**, italiano, divorciado, analista de sistema, CNH/DETRAN/SP 961215687, nº de registro 02772960722, RNE W-639014 DPMF/SP, CPF 754.591.598-49 e **Claudia Morini**, brasileira, divorciada, analista de sistema, RG 8.658.240-SSP/SP, CPF 014.667.648-30, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 51 **Apto 52 - Fernando Antonio Regadas Junior**, brasileiro, administrador de empresas, RG 17.119.520-6-SSP/SP, CPF 125.676.278-47 e **Andrea Battipaglia Regadas**, brasileira, designer, RG 14.682.721-1-SSP/SP, CPF 114.506.088-92, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão de Triunfo, 117, ap. 52, São Paulo, **Apto 61 - Hermann Alex Mahnke**, brasileiro, gerente de marketing, RG 23.728.544-7-SSP/SP, CPF 267.968.008/18; e, **Karla Scarfone Mahnke**, brasileira, analista de mercado, RG 30.049.530-4-SSP/SP, CPF 272.637.598-70, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 13.527, no Livro Três do Oficial de Registro Civil

72 Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

Página - 1 de 14

12 JUN. 2015

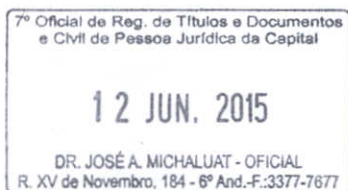
MICROFILMAGEM

1909114



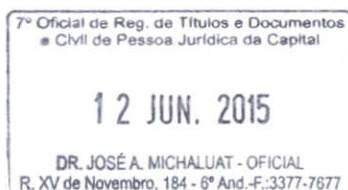
Handwritten signatures and initials in blue ink.

do 30º Subdistrito – Ibirapuera desta Capital, residente e domiciliada na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 61 **Apto 62 - Adriana Pincherle de Godoy Santos**, brasileira, bacharel em propaganda e marketing, RG 28.340.579-X SSP/SP, CPF 220.653.328-67, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **Paulo Sergio de Godoy Santos Filho**, brasileiro, Engenheiro Civil, RG 30.327.890-0-SSP/SP, CPF 285.863.788-10, residente na Alameda Franca, 63 – Apto. 11 – Jardim Paulista – São Paulo, **Fernanda Marcondes Pincherle**, brasileira, Divorciada, Administradora de empresas, RG 29.412.099-3 e CPF 301.464.768-32 residente na Rua Pedroso Alvarenga, 186 – Apto. 174 – Capital – SP e **Roberto Marcondes Pincherle**, brasileiro, Solteiro, Estudante, RG 44.985.336-6 e CPF 374.955.058-18 residente na Rua Barão do Triunfo, nº 117 – Apto 62 – Capital – São Paulo. **Apto 71 - Plínio de Barros**, brasileiro, administrador de empresas, RG 8.792.457-2-SSP/SP, CPF 758.844.108-91 e **Norma Terezinha Petter de Barros**, brasileira, gerente administrativa, RG 36.435.142-1-SSP/SP, CPF 029.745.858-25, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 71 **Apto 72 - Rui Barbosa Filho**, brasileiro, administrador de empresas, RG 2.724.586-0 SSP/SP, CPF 036.980.418-04 e **Márcia Soares Barbosa**, brasileira, pedagoga aposentada, RG 3.028.930-0 SSP/SP, CPF 191.125.218-68, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, ap. 72, Campo Belo, **Apto 81 - Nelson Kahn**, brasileiro, industrial aposentado, RG 2.420.321-X-SSP/SP, CPF 038.958.408-82 e **Henia Linkowska Kahn**, brasileira, industrial aposentada, RG 3.186.583-5-SSP/SP (Portaria Ministerial MJ 00200/1972), CPF 666.656.638-68, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Peixoto Gomide, 2074, ap. 31, São Paulo, **Apto 82 - João Alberto Santos**, brasileiro, contador, RG 12.359.416-2-SSP/BA, CPF 062.033.455-4 e **Vera Lucia Almeida Motta Santos**, brasileira, professora, RG 2.357.328-SSP/DF, CPF 075.516.815-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, ap. 82, **Apto 91 - Albino Alvarez de Lima**, brasileiro, comerciante, RG 3.050.672-4-SSP/SP, CPF 039.786.568-68 e **Antonia Barroquello de Lima**, brasileira, do lar, RG 9.600.897-SSP/SP, CPF 216.668.218-96, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 91 **Apto. 92 - Westermann Ferreira Geraldês**, brasileiro, farmacêutico, RG MG-16.363.432-SSP/MG, CPF 288.504.161-72 e **Lucelea Correa Geraldês**, brasileira, professora, RG 17.574.934 SSP/MG, CPF 291.029.791-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 92 **Apto 101 - Walter Nicolau Junior**, brasileiro, empresário, RG 5.454.253-SSP/SP, CPF 618.269.798-91 e **Maria de Lourdes Ramos Nicolau**, brasileira, empresária, RG 5.851.582-3 SSP/SP, CPF 109.564.638-94, casados sob o regime da separação de bens em 24/04/1977, conforme escritura de pacto antenupcial datada de 20 de abril de 1977, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão – SP, livro 52, folhas 59 verso, registrada sob nº de ordem 23, livro 3 – Registro Auxiliar, as folhas 15, do Oficial de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, ap. 101, **Apto 102 - Fabiana Peixoto de Mello, Brasileira, Solteira, Advogada, RG nº 37.993.630-6 e CPF/MF nº 563.546.491-20** residente na Rua Afonso Brás, nº 25 – Apto 61 – Capital – São Paulo; **Apto 111 - Luiz Gonzaga Jayme**, brasileiro, bancário, RG 1.217.470-SSP/DF, CPF 025.354.447-55 e **Fabiola Borghi Moreira Jacinto Jayme**, brasileira, do lar, RG 1.320.488-SSP/DF, CPF 634.774.671-91, casados sob o regime



Handwritten signatures and initials in blue ink.

da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na SQSW - 306, Bloco F, APTO 413, Setor Sudoeste, Brasília, DF **Apto 112 - Carla Rosana Sgrott Sauer**, brasileira, solteira, diretora de recursos humanos, RG 1.668.085-SSP/SC, CPF 750.421.779-49; e, **Marcelo Soares de Andrade**, brasileiro, jornalista, RG 17.895.639-9 SSP/SP, CPF 115.096.118-00, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 112 **Apto 121 - Leandro Capucho dos Santos**, brasileiro, solteiro, engenheiro, RG 22.091.645-SSP/SP, CPF 271.730.078-36; e, **Amanda Dias Capucho**, brasileira, administradora de empresa, RG 28.934.371-9 SSP/SP, CPF 277.758.668-37, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 121 **Apto 122 - Maria Amelia Castro Lima Borrelli**, brasileira, divorciada, médica, RG 9.813.945-9-SSP/SP, CPF 126.900.068-39 e **Miguel Borrelli Neto**, brasileiro, divorciado, médico, RG 10.557.915-4-SSP/SP, CPF 103.075.428-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 122 **Apto 131 - Carlos Alberto Pires da Silva**, brasileiro, gerente de vendas, RG 13.912.355-6-SSP/SP, CPF 067.727.358-46 e **Claudia Malotti**, brasileira, bióloga, RG 17.685.695-X-SSP/SP, CPF 095.875.038-64, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do triunfo, 117, apto 131 **Apto 132 - Rodrigo Souza Dias**, brasileiro, médico, RG nº 27.729.247 SSP/SP, CPF nº 166.277.488-51, casado sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 20 de dezembro de 2007, livro 206, fls. 391/392, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Vinhedo - SP, registrada sob o nº 9.096, no 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com Fanny Schroeder de Freitas Araujo, brasileira, arquiteta, RG nº 25.747.390-7 SSP/SP, CPF nº 308.501.258-39, residentes e domiciliados na Rua Napoleão de Barros, 1190, ap. 22, Vila Clementino, e **Daniel Souza Dias**, brasileiro, solteiro, economista, RG nº 34.407.451-1 SSP/SP, CPF nº 356.969.978-13, residente e domiciliado na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 132 **Apto. 141 - Alexandre Moço Barros**, brasileiro, administrador, RG 09601126-7-IFP/RJ, CPF 026.521.447-58 e **Isabel Maria da Fonseca Machado**, portuguesa (Portaria Ministerial MJ 00467/2002), advogada, RG 37.967.615-1- SSP/SP, CPF 094.417.298-92, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 145, apto 303, Praia do Canto, Vitória, ES **Apto. 142 - Ricardo José da Câmara Belmont**, brasileiro, solteiro, aeronauta, CI nº 360.338 - Ministério da Aeronáutica, CPF 050.260.718-13 e **Denise Rodrigues**, brasileira, divorciada, psicóloga, RG 6.753.889-SSP/SP, CPF 012.048.268-11, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, apto 142, **Apto 151 - Carlos Alberto Corrêa da Silva**, brasileiro, separado judicialmente, administrador, portador do RG. nº M7.171.443-SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob nº 041.721.718-85, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Barão do Triunfo, 117 - apto 151, **Apto 152 - Erasmo Pedroso Filho**, brasileiro, funcionário público, RG 7.688.271-8-SSP/SP, CPF 951.305.788-72 e **Terezinha Nogueira Pedroso**, brasileira, professora, RG 6.993.554-3-SSP/SP, CPF 001.130.278-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 152 **Apto. 161 - Julio Neves Junior**, brasileiro, médico, RG 5.933.882-9-SSP/SP, CPF 032.324.868-35 e **Cristina Giugno Neves**, brasileira, pedagoga, RG 16.355.408-0-SSP/SP, CPF 087.627.388-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, 117, ap. 161, **Apto. 162 - Nicole Begliomini Nicolau**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG



32.944.967-9-SSP/SP, CPF 368.542.318-50, residente e domiciliada na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 162, São Paulo, neste ato, representados por Maria Lucia de Souza, brasileira, solteira, aposentada, portadora do RG. n.º 5.619.337-3, inscrito no CPF/MF sob o n.º 536.136.358-87, residente e domiciliada na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 12, Brooklin Paulista, São Paulo, SP, CEP: 04602-000 e Rui Barbosa Filho, brasileiro, casado, Administrador de empresas, portador do RG. n.º 2.724.586-X, inscrito no CPF/MF sob o n.º 036.980.418-04, residente e domiciliada na Rua Barão do Triunfo, 117, apto 72, Brooklin Paulista, São Paulo, SP, CEP: 04602-000, nos termos das Procurações Públicas, lavradas em anexo as quais são partes integrantes deste instrumento, doravante denominados, simplesmente, em conjunto, ("**Transacionante**"), e **Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda.**, sociedade devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.061.127/0001-34, situada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, salas 11, 12, 21 e 22 - Torre 3 - Continental Tower, Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, , Bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, CEP - 05676-120, doravante denominado ("**Bauinea**") e, ainda, **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 58.877.812/0001-08, situada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, salas 11, 12, 21 e 22 - Torre 3 - Continental Tower, Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, Bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, CEP - 05676-120, doravante denominado ("**Brookfield SP**") celebrar esta transação, visando prevenir litígios, conforme disposto abaixo.

Considerando que a Bauinea, empresa dedicada à atividade de promoção de incorporação, promoveu o registro do Memorial de Incorporação do empreendimento residencial "Condomínio Edifício Entretons" ("Entretons").

Considerando que, para a construção do empreendimento, a **Bauinea** contratou a **Brookfield SP** (atual denominação de Company S.A.).

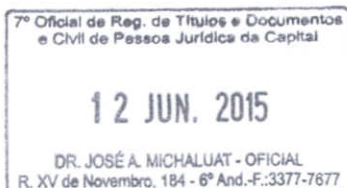
Considerando que, de acordo com o projeto aprovado, a garagem coletiva confere a todas as unidades autônomas do empreendimento, o direito de uso de 03 (três) vagas de garagem, à exceção da unidade autônoma nº 11, que possui o direito de uso de 02 (duas) vagas.

Considerando que apesar da **Bauinea** ter envidado seus melhores esforços para a concretização do Entretons, constatou-se que a execução do acesso ao 3º (terceiro) subsolo estava em desconformidade com a legislação, implicando assim, na inviabilidade de acesso e exercício do direito de uso regular de 29 (vinte e nove) vagas de garagem.

Considerando, por fim, que uma vez detectada a inviabilidade de acesso e exercício do direito de uso de 29 (vinte e nove) vagas de garagem, o **Transacionante**, às 20h30min do dia 19 de agosto de 2011, se reuniram em Assembleia Geral Extraordinária, onde, por unanimidade dos condôminos, aprovaram a atuação da **Bauinea** e da **Brookfield SP**, na execução do aumento da garagem condominial.

1. Cláusula Primeira - Do Empreendimento

A **Bauinea** promoveu registro do Memorial de Incorporação do empreendimento "Entretons", no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, conforme R.01, da matrícula n.º 179.487, datado 12 de abril de 2005.



Página - 4 de 14



§1º - O Entretons é um empreendimento exclusivamente residencial, conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova n.º 2003/45187-00 (processo n.º 2002-0301152-6), cujo Auto de Conclusão de Obras - Habite-se foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 20 de maio de 2008.

§2º - O Entretons é composto de: 03 (três) subsolos, térreo, 16 (dezesesseis) pavimentos, 32 (trinta e duas) unidades, sendo: 02 (dois) apartamentos-tipo por andar, que se localizam do 1º ao 16º pavimento, apartamento de zelador, garagem exclusiva, ático, barrilete, equipamento social e caixa d'água e garagem coletiva, que se localiza nos subsolos, com acesso pela Rua Barão do Trinfo, 117.

§3º - Exceto em relação à unidade autônoma 11, que possui apenas 02 (duas) vagas de garagem, as unidades autônomas gozam do direito de uso de 03 (três) vagas de garagem.

2. Cláusula Segunda-Dos Vícios Construtivos

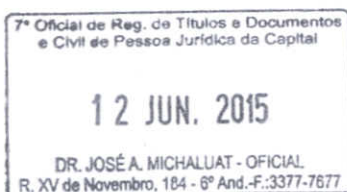
Foi identificado que a execução da construção do acesso ao 3º (terceiro) subsolo deixou de observar a Norma DM 37.886/99, DM 41.361/01, Resolução CEUSO 74/95 e 88/98, Orientação Normativa CPLU 50/97 da Lei Municipal da Cidade de São Paulo n.º 11.228/92 (Código de Obras e Edificações - COE), implicando na inviabilidade de acesso e exercício do direito de uso regular de 29 (vinte e nove) vagas de garagens, cujo laudo é parte integrante deste instrumento ("Anexo I").

3. Cláusula Terceira - Dos Imóveis Contíguos

Para a execução das obras de reparos, mencionadas na alínea "a", da cláusula quinta, abaixo, a **Bauinea** pretende, desde que superada as condições constantes deste instrumento, anexar os imóveis abaixo de sua propriedade, os quais serão transferidos ao **Transacionante**.

- a) Matrícula n.º 6.661 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, o qual foi adquirido pela **Bauinea** em 16 de maio de 2011, conforme Escritura Pública de Compra e Venda do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.757, páginas 007/010;
- b) Matrícula n.º 85.249 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, o qual foi adquirido pela **Bauinea** em 16 de maio de 2011, conforme Escritura Pública de Compra e Venda do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.757, páginas 007/010; e,
- c) Matrícula n.º 136.022 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, o qual foi adquirido pela **Bauinea** em 16 de maio de 2011, conforme Escritura Pública de Compra e Venda do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.757, páginas 007/010.

§1º - Caso seja viável a aprovação do projeto modificativo bem como seu registro perante o Oficial de Registro de Imóveis, a transferência desses imóveis ao **Transacionante** pela **Bauinea** implicará na alteração da fração ideal de cada unidade autônoma do Entretons e, conseqüentemente, na própria incorporação imobiliária do empreendimento, requerendo o processo de retificação, arcando a **Bauinea** com as despesas, custas e tributos inerentes à transferência desses imóveis bem como com os emolumentos registraes devidos.



✓

[Handwritten signatures and initials]

4. Cláusula Quarta – Da Expressa Aprovação da Transação

Para a celebração dessa Transação, em 19 de agosto de 2011, às 20h30min, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária, onde, por unanimidade, conforme ata Assemblear (Anexo I), houve as aprovações relacionadas abaixo:

- a) Transferência dos terrenos vizinhos localizado na Rua Eleutério, 156/160, para solucionar os problemas existentes quanto às vagas de garagem e terceiro subsolo, nos termos da cláusula terceira, acima;
- b) Construção de 02 (dois) subsolos de garagem no terreno vizinho, nos termos da cláusula quinta, abaixo;
- c) Projeto modificativo e aumento de área junto aos órgãos competentes, cartório de registro de imóveis e demais que se fizerem necessários;
- d) Outorga de procuração ao representante legal do Condomínio, nomeando poderes específicos para praticar, em nome de todos, os atos necessários a execução do projeto e regularização da documentação condominial.

Parágrafo Primeiro: Além da construção dos novos subsolos de garagem, também faz parte do plano de obras a cargo da **Bauinea**, a realização do acabamento do térreo com ajardinamento e paisagismo, no mesmo padrão existente no condomínio.

Parágrafo Segundo: Os novos subsolos construídos deverão contar com sistema de ventilação, no mesmo padrão já existente no condomínio.

Parágrafo Terceiro: A nova construção deverá ser entregue com muro para proteção periférica, no mesmo padrão já existente no condomínio.

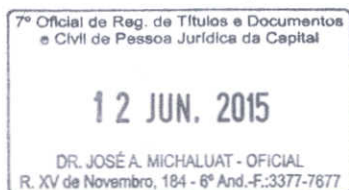
Parágrafo Quarto: o **Transacionante** tem conhecimento que, ante a complexidade dessa Transação, eventualmente far-se-ão necessárias a adoção de outras medidas junto com Condomínio, que ensejarão em outras aprovações, que não puderam ser previstas nesse ato, razão pela qual o **Transacionante** envidará todos os esforços necessários, de forma que os termos e condições dessa Transação sejam efetivamente implementados.

5. Cláusula Quinta–Da Transação

Visando prevenir qualquer litígio entre as partes, resolvem as partes desta Transação, conceder mutuamente as seguintes concessões:

- a) A **Bauinea** e a **Brookfield SP** repararão os danos indicados na cláusula segunda, acima, conforme memorial descritivo (Anexo II); e, por sua vez,
- b) O **Transacionante** renuncia ao direito de cobrar da **Bauinea** e a **Brookfield SP** pagamento de danos morais, materiais e lucro cessantes, relacionados aos termos e condições dessa Transação.

§1º - Os projetos arquitetônicos foram elaborados por José Lucena Arquitetura e Planejamento S/C Ltda., os quais são objeto de aprovação perante à Administração Pública de São Paulo, SP.



Página - 6 de 14



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

§2º - A **Bauinea** e a **Brookfield SP** providenciarão junto à Administração Pública de São Paulo, SP, e demais órgãos e entidades competentes as autorizações, licenças e alvarás necessários para a execução das obras de reparos, inclusive suportarão os pagamentos de despesas, custas e tributos inerentes.

§3º - Na hipótese do Poder Público não autorizar a realização do projeto nos moldes elencados neste instrumento, seja qual for o motivo, as partes concordam em adequá-lo visando a sua aprovação, para que seja realizado nas melhores condições técnicas possíveis.

§4º - Caso essa adequação junto ao Poder Público comprometa o número mínimo de vagas do projeto original, as partes se obrigam em realizar novas negociações visando reparar o equilíbrio quantitativo deste instrumento.

6. Cláusula Sexta - Do Processo de Reabilitação de Solo Contaminado

Diante das suspeitas de contaminação dos imóveis contíguos, indicados na cláusula terceira, acima, far-se-ão necessárias intervenções e ações técnicas, visando à identificação, quantificação e definição de intervenção (caso necessária) para eliminação de passivo ambiental da área.

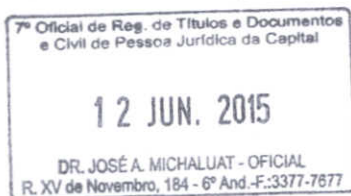
§1º - A suspeita da situação foi gerada pela presença de água com leve odor de produtos químicos, similar a solventes, além de aspectos visuais de contaminação - filmes e iridescência, em um ponto de drenagem do terceiro subsolo, face oposta à fachada do Entretons, corroborando com a constatação visual realizada pela Agência Ambiental de Santo Amaro, sendo que por meio de testes de explosividade não se verificou riscos imediatos aos moradores.

§2º - O terreno onde o Entretons foi edificado não abrigava atividades industriais, assim como, durante a execução das obras do empreendimento, até sua entrega, não se observou quaisquer indícios de contaminação na área, a saber: odores, materiais enterrados como tambores, bombonas ou tanques enterrados. Estas informações não evidenciam origens internas de contaminação.

§3º - A percolação de produtos, provavelmente é oriunda da superfície junto à face da drenagem que apresenta possível passivo ambiental, em decorrência desse imóvel ter sido ocupado por um laboratório de análises químicas, empresa Operator Assessoria e Análises Químicas Ltda.

§4º - A empresa Operator Assessoria e Análises Químicas Ltda, desenvolvia atividades de manipulação de produtos químicos passíveis de gerar os aspectos visuais e odores observados na água captada pelo dreno do subsolo, aliado ao fato de que o laboratório encontra-se em superfície, em posição diretamente acima ao ponto de drenagem em questão, sendo certo que, eventuais vazamentos de produtos ou da rede de efluentes na área do laboratório poderiam ser captados pelo sistema de drenagem do subsolo do edifício.

§5º - A adoção de procedimentos de avaliação e investigação, conforme estabelecido nas diretrizes do "Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas" elaborado pela Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental - CETESB, o qual foi complementado pela **DD 103/2007**, serão adotados pela **Bauinea e Brookfield SP**,



sendo que o processo de identificação de áreas contaminadas é constituído por quatro etapas:

- a) Definição da região de interesse;
- b) Identificação de áreas com potencial de contaminação;
- c) Avaliação preliminar; e,
- d) Investigação confirmatória.

§6º - Caso constatada a contaminação nos solos dos imóveis, a **Bauinea** e a **Brookfield SP** iniciarão o processo de reabilitação, possibilitando a adoção de medidas corretivas, que são constituídos 07 (sete) etapas:

- a) Investigação detalhada;
- b) Avaliação de risco;
- c) Concepção da remediação;
- d) Projeto de remediação;
- e) Remediação;
- f) Monitoramento; e,
- g) Termo de Reabilitação de Área no cadastro da CETESB.

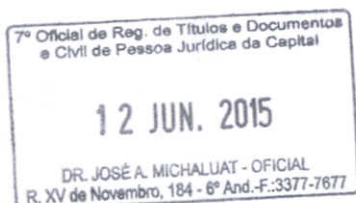
§7º - As despesas inerentes ao processo de reabilitação dos solos serão pagos pela **Bauinea**, inclusive quanto à contratação de empresas e profissionais especializados, sendo vedado ao **Transacionante** qualquer ingerência ou interferência durante esse processo.

7. Cláusula Sétima—Dos Procedimentos de Retificação de Incorporação

Sobre os imóveis mencionados na cláusula terceira, acima, a **Bauinea** deverá:

- a) Promover, se necessário, junto ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo, a retificação de área dos imóveis acima mencionados, observando para tanto, o disposto no artigo 213 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos);
- b) Preparar material técnico para pedido, junto ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo, de unificação dos imóveis adquiridos ao imóvel onde se situa o Entretons, para que tais imóveis passem a formar um único imóvel;
- c) Obter, perante a Municipalidade, a aprovação do projeto modificativo de reforma e acréscimo de área, o qual já se encontra protocolado;
- d) Promover, junto ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo a rerratificação da Instituição de Condomínio do Entretons, que conseqüentemente implicará na alteração da Incorporação Imobiliária;
- e) Transferir os imóveis para o **Transacionante**;
- f) Providenciar toda e qualquer autorização, licença e/ou alvará que sejam necessários para concretização do objeto da presente Transação;
- g) Suportar todos os custos incorridos nas etapas acima indicadas.

§1º - Em relação às unidades autônomas de alguns dos transacionantes, que estiverem alienadas a alguma instituição financeira ou concessionária (alienação fiduciária ou hipoteca), a **Bauinea** envidará todos os esforços que estiverem em seu alcance para que o processo de retificação da incorporação possa ser levado a cabo, sem prejuízo daqueles transacionantes que cooperarem na extensão de sua competência.



§2º - As despesas, custas e tributos inerentes à retificação da incorporação do Entretons serão pagos pela **Bauinea**.

8. Cláusula Oitava – Da Construtora

A **Brookfield SP** realizará a execução dos reparos objeto dessa Transação ou poderá contratar outra construtora, para a execução de tais reparos, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento referidos neste instrumento, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em razão de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Municipalidade, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação.

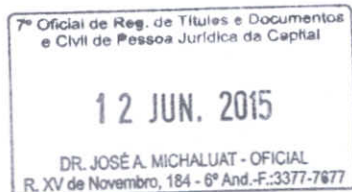
§1º - Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a **Brookfield SP** substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou durabilidade similar.

§2º - Não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes.

§3º - É vedado ao **Transacionante**: (a) a interferência direta na obra, quer em entendimentos com o mestre de obras ou encarregado, quer com operários em serviço na construção; e, (b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do engenheiro dela encarregado, devendo toda e qualquer solicitação, reclamação ou sugestão do **Transacionante** ser apresentada por escrito ao engenheiro encarregado pela obra, através de correspondência endereçada à sede da **Brookfield SP**.

§4º - Os custos e despesas inerentes ao cumprimento dessa Transação serão suportadas pela **Brookfield SP**, limitando-se a construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, sendo de responsabilidade do **Transacionante**, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do aludido memorial descritivo.

§5º - A **Brookfield SP**, neste ato, dá ciência ao **Transacionante**: (a) que poderá promover junto às repartições públicas competentes, alterações e acréscimos no projeto aprovado; e (b) que poderá, em conformidade com as normas ou regulamentos ou exigências das empresas concessionárias de serviços públicos, se necessário, transferir e/ou ceder as redes internas e/ou áreas para localização e ou instalação de equipamentos, que passarão a ser de uso exclusivo da respectiva concessionária.



9. Cláusula Nona - Do Prazo

Tão logo sejam superadas as condições previstas neste instrumento, a **Bauinea** e a **Brookfield SP** apresentarão ao **Transacionante** o respectivo Cronograma Físico para a execução das obras de reparo, ocasião em que essa Transação será objeto de aditamento, que versará sobre:

- a) Prazo de início e conclusão das obras;
- b) Vistoria e procedimentos de imissão na posse do **Transacionante**;
- c) Garantia Legal (segurança e solidez); e,
- d) Plano de Manutenção.

Parágrafo único: Caso seja possível, sob o ponto de vista legal e técnico, o início das obras de reparos entre as etapas do processo de reabilitação dos solos, descritas no §6º da cláusula sexta, acima, a **Bauinea** e a **Brookfield SP** comunicarão ao **Transacionante**, de forma a apresentar o respectivo Cronograma Físico para a execução das obras de reparo e elaboração do aditivo, mencionado no *caput* dessa cláusula.

10. Cláusula Décima - Da Responsabilidade da Construtora

O **Transacionante** tem conhecimento de que as obras de reparos poderão ser realizadas pela **Brookfield SP**, e de que esta poderá ser substituída no decorrer da execução da obra, ficando estabelecido que a responsabilidade por eventuais defeitos que, porventura, surgirem na execução da obra, quer ocasionados na execução dos reparos, quer motivados por defeitos de fabricação, dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só à empresa construtora, mas também aos empreiteiros e aos subempreiteiros contratados, bem como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso.

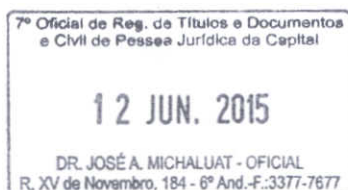
Parágrafo único: A **Brookfield SP** deverá, ainda:

- a) Acompanhar a remediação de passivo ambiental existente nos imóveis indicados na cláusula segunda, acima;
- b) Executar, dentro da boa técnica, a construção do projeto modificativo a ser aprovado, observando e cumprindo toda a legislação aplicável e vigente.

11. Cláusula Décima Primeira - Da Execução dos Reparos

Para a execução das obras de reparos, o **Transacionante**, neste ato, expressamente autoriza a **Brookfield SP** e seus prepostos ingressarem no Entretoms, ficando este durante o período das obras sobre responsabilidade da **Brookfield SP**, perante o proprietário e/ou terceiros.

Parágrafo único: Poderá o **Transacionante**, ou engenheiro por eles autorizado, vistoriar as obras durante o horário de expediente normal, desde que acompanhado pelo engenheiro responsável da **Brookfield SP**.



Página - 10 de 14



12. Cláusula Décima Segunda – Das Obrigações do Transacionante

O **Transacionante** se obriga a:

- a) Legitimar a **Bauinea** e a **Brookfield SP** para concretização de todos os atos referidos nesta Transação, outorgando para tanto, procuração pública, com todos os poderes necessários para o cumprimento do objeto da presente Transação;
- b) Eleger Comissão de Representantes, composta por 03 (três) proprietários do Entretons, sendo certo que referida Comissão estará investida de amplos poderes para representar o Condomínio, tomar decisões, aprovar quaisquer acessos das Transacionadas ao Entretons, que sejam necessários, receber a obra quando de sua conclusão e conferir quitação;
- c) Manter a Comissão de Representantes legitimada durante todo o período em que perdurarem as obrigações constantes desta Transação;
- d) Proceder a todos os atos necessários para unificação dos contribuintes de IPTU perante a Prefeitura Municipal;
- e) Assumir, após a conclusão e o aceite da obra, as obrigações pelo pagamento de despesas que recaiam sobre o imóvel, ainda que lançados em nome da **Bauinea**.

13. Cláusula Décima Terceira – Do Recebimento da Obra

O **Transacionante** legitima, neste ato, a Comissão de Representantes a realizar a vistoria para recebimento da obra quando de sua conclusão.

§1º - Quando do término da obra, a **Bauinea**, se obriga a comunicar tal feito à Comissão de Representantes, mediante notificação, que conterà a convocação para agendamento da vistoria de entrega da obra.

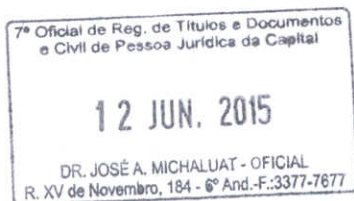
§2º - Tal vistoria deverá acontecer em até 10 (dez) contados da data de recebimento da notificação referida §1º, acima.

§3º - O não comparecimento da Comissão de Representantes à vistoria implicará no recebimento da obra no estado em que ela se encontrar, sendo certo que não caberá a esta e/ou ao **Transacionante** nenhum tipo de reclamação.

14. Cláusula Décima Quarta – Das Condições para Efetivação do Negócio

Constitui condição para a efetivação do presente instrumento, a viabilidade de todos os itens abaixo, que deverão ser verificados pela Bauínea:

- a) A verificação da viabilidade de aprovação do projeto modificativo do empreendimento Entretons, de forma a permitir que os imóveis descritos na cláusula 3 acima sejam anexados e considerados, para todas as finalidades, um conjunto arquitetônico único, conforme alínea "c" da cláusula 7 supra;
- b) Após aprovações necessárias da documentação que seja submetido e confirmado com o 15º Oficial de Registro de Imóveis, a viabilidade de rerratificação do



Página - 11 de 14



Handwritten signatures and initials in blue ink.

projeto e alteração das áreas comuns e privativas do condomínio Entretons, na forma das alíneas "a"; "b" e "d", da cláusula 7 acima;

- c) A verificação de viabilidade de descontaminação, remediação e reabilitação do solo dos imóveis descritos contíguos, na forma prevista na cláusula 6 supra.

§1º - A impossibilidade do cumprimento das etapas acima, mesmo adequado e/ou adaptado, não eximirá as responsabilidades aqui instituídas, de forma que as Partes se comprometem a negociar novos meios para garantir a execução fiel da reparação estabelecida neste instrumento.

15. Cláusula Décima Quinta - Do Recibo e da Quitação

Em decorrência da celebração dessa Transação, as partes conferem amplas, mútuas, gerais e irrevogáveis quitações por todos e quaisquer danos, inclusive, morais e materiais ocorridos até a data de assinatura do termo de quitação, para nada mais reclamarem uma da outra, seja a que título for, renunciando expressamente por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer direito e ações que pudessem mesmo no futuro reivindicar ou propor, fundadas nesta Transação e/ou por conta dos fatos e ocorrências relativas ao empreendimento, excetuada a responsabilidade pela solidez e segurança do empreendimento, nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único: Não obstante a quitação acima conferida, no ato do aceite da obra, obriga-se a Comissão de Representantes, a qual é neste ato, legitimada pelo **Transacionante**, a assinar o correspondente Termo de Quitação, conferido para pôr fim às obrigações assumidas neste instrumento.

16. Cláusula Décima Sexta - Da Convergência de Entendimentos

Esta Transação contempla as negociações estabelecidas entre as partes e é o único documento que rege as relações entre a **Bauinea, Brookfield SP** e o **Transacionante**, revogando expressamente quaisquer outros entendimentos relativos ao objeto deste instrumento, verbais ou escritos, celebrados anteriormente à data deste contrato.

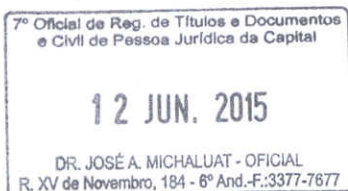
17. Cláusula Décima Sétima - Da Executividade

Para todos os efeitos legais, essa Transação é título executivo, nos termos do inciso II do artigo 585 do Código de Processo Civil.

18. Cláusula Décima Oitava - Das Disposições Gerais

O projeto de construção e o Memorial de Incorporação, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, substituem e revogam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido anteriormente assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, consequentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

§1º - A visita do **Transacionante**, durante o período da construção, só poderá ser feita com a prévia e expressa autorização escrita da **Brookfield SP**.



§2º - O **Transacionante** tem ciência e está de acordo que, se for constatada diferença de metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno.

§3º - A diferença de metragem acima mencionada, quando não excedente a um vigésimo da área total enunciada, é considerada desprezível, de acordo com o disposto no art. 500, §1º, do Código Civil.

19. Cláusula Décima Nona - Das Disposições Finais

CONFIDENCIALIDADE - As Partes obrigam-se, por si, seus representantes, empregados, procuradores, consultores e sucessores a manter confidencialidade das informações que tiverem acesso por conta da realização dos serviços, ora contratados.

MARCAS - O uso da marca ou a vinculação do nome das Partes em decorrência deste Contrato deverá ser precedida de autorização expressa e por escrito.

SUCCESSÃO - Este Contrato obriga as Partes, seus sucessores e cessionários a qualquer título.

NOTIFICAÇÕES - Todas as notificações e avisos relacionados a esta Transação deverão ser feitos por escrito, através de carta registrada com aviso de recebimento, protocolada, por meio de cartório de títulos e documentos ou via judicial, dirigidos à outra Parte nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato ou em outro endereço que uma das partes venha a comunicar à outra por escrito, durante a vigência deste Contrato.

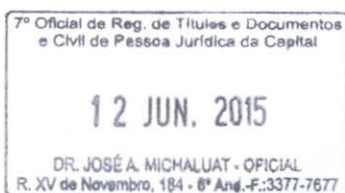
- a) Eventuais alterações de endereço deverão ser comunicadas imediatamente à outra parte, na forma aqui prevista.
- b) Enquanto não efetuada aludida comunicação, serão consideradas válidas e regulares todas as notificações feitas na forma prevista acima.

ATOS DE LIBERALIDADE - A falta de exigência imediata, por qualquer uma das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer das obrigações aqui avençadas, constituirá mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

NULIDADE - A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas ou itens deste Contrato, não afetará os demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula ou item deste Contrato, as Partes se comprometem a negociar de comum acordo, no menor prazo possível, a inclusão de outros termos e condições, em substituição, que reflitam o interesse das Partes quando da celebração do Contrato.

20. Cláusula Vigésima - Anexos desta Transação

Os anexos referidos nesta Transação, abaixo listados, constituem parte integrante deste contrato, devendo ser apresentados no prazo de até 30 (trinta) dias para aprovação dos procuradores dos proprietários, a saber:



Página - 13 de 14



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.

- a) Anexo I – Laudo de constatação de vício construtivo;
- b) Anexo II – Planta e Memorial Descritivo;
- c) Anexo III – Cronograma para Remediação Ambiental;

Parágrafo Único: A planta do projeto apresentada pela Bauinea e Brookfield referida no item "b" acima, poderá ser alterada ou adequada posteriormente, conforme for constatado a sua necessidade e desde que haja a concordância das partes ou ainda, pela Bauínea, em função de exigências de órgãos públicos, concessionárias, autarquias.

21. Cláusula Vigésima Primeira - Do Foro

As partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas e questões oriundas desta transação.

E, por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, SP, 26 de maio de 2015.

16º

16º

16º

POU

JGF

Bauinea Empreendimentos e Participações Ltda.
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

130 TABELÃO

130 TABELÃO

Transacionantes
P.p. Maria Lucia de Souza
P.p. Rui Barbosa Filho

Testemunhas:

Nome: RICHARD JOSE DA CÂMARA BELMONT
R.G.: 360338
CPF/MF n.º: 05026071813

Nome: Estela Maria da Silva
R.G.: RG - 10.744.640
CPF/MF n.º: CPF - 877.733.848-00

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital

12 JUN. 2015

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 184 - 6º And.-F.:3377-7677



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluart - Oficial

Emol.	R\$ 94,83	Protocolado e prenotado sob o n. 1.909.114 em
Estado	R\$ 27,04	12/06/2015 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 19,91	sob o n. 1.909.114 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 5,05	São Paulo, 12 de junho de 2015
T. Justiça	R\$ 5,05	
Ins.	R\$ 1,89	
Total	R\$ 153,77	

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

José Antônio Michaluart - Oficial

CARTÓRIO DO 16º TABELIÃO DE NOTAS
SAO PAULO - SP
Rua Augusta, 1638/1642 Cep:01304-001
Fabio Tadeu Biscanin - Tabelião

RECONHECO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S)
RICARDO LAHAN(314736), ALESSANDRO OLZON
VEDROSSI(312402)
São Paulo, 28 de maio de 2015.
EM TEST _____ DA VERDADE

ATO COM VALOR ECONOMICO
COD. SEG. 50564853504/4953495348485312 2
INVALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
FIRMA R\$ 7,34 ** TOTAL R\$ 17,68
DIGITADOR: Anderson Ramos Lima 16:00:54



CARTÓRIO DO 16º TABELIÃO DE NOTAS
SAO PAULO - SP
Rua Augusta, 1638/1642 Cep:01304-001
Fabio Tadeu Biscanin - Tabelião

RECONHECO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S)
DENISE GOULART DE FREITAS(376203)
São Paulo, 05 de junho de 2015.
EM TEST _____ DA VERDADE

ATO COM VALOR ECONOMICO
COD. SEG. 4853485450484953494948514857 1
INVALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
FIRMA R\$ 7,34 ** TOTAL R\$ 7,34
DIGITADOR: Anderson Ramos Lima 11:03:09



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
MARIA LUCIA DE SOUZA (141127), RUI BARBOSA FILHO (431542)..
RICARDO JOSE DA CAMARA BELMONT (43075)
São Paulo, 26 de maio de 2015. Em Test. _____ da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE Nº 0075/260515
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$22,02

