

À

**NOVA ARCADAS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS
LTDA.**

Rodovia SP 95, km 50, Condomínio Fazenda Arcadas, distrito de Arcadas.

Amparo-SP

CEP: 13.907-100.

A ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS E PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO FAZENDA ARCADAS, por expressa deliberação em assembleia geral extraordinária realizada em 20/05/2026, conforme ata, edital de convocação e lista de presença próprios, devidamente registrada no Cartório, serve-se da presente para, em caráter formal, promover a presente NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, em razão do persistente inadimplemento das obrigações legais, contratuais, urbanísticas e consumeristas imputáveis a essa incorporadora, bem como em razão do grave estado de abandono, deterioração e insalubridade verificado no empreendimento denominado “Condomínio Fazenda Arcadas”.

Cumprido desde logo consignar que a atuação da Associação encontra respaldo na deliberação assemblear acima referida e se destina à tutela dos interesses coletivos dos condôminos, proprietários, moradores e adquirentes diretamente afetados pela situação do empreendimento, sem prejuízo dos direitos individuais de cada interessado. A presente medida não se orienta por intuito de prejudicar a incorporadora, tampouco por impulso de judicializar, de forma indiscriminada, todas as questões subjacentes ao empreendimento, mas pelo estrito dever de proteção dos legítimos interesses dos moradores e proprietários, atualmente atingidos por situação que reclama providências concretas, verificáveis e imediatas, mantendo-se a Associação aberta à composição amigável, desde que esta seja séria, documentada e juridicamente eficaz.

É de pleno conhecimento dessa empresa que o empreendimento permanece, até a presente data, sem a conclusão integral das obras de infraestrutura essenciais à sua regular fruição, circunstância que compromete a utilidade econômica das unidades, frustra a legítima expectativa dos adquirentes — inclusive diante da ausência de autorização municipal para novas construções —, compromete a segurança e a salubridade do local e dos moradores, e afronta, de maneira continuada, os deveres jurídicos inerentes à atividade de incorporação imobiliária.

Paralelamente ao inadimplemento estrutural das obras, constatou-se o progressivo abandono físico do empreendimento, com acentuado crescimento de vegetação, mato alto,

obstrução e degradação de áreas de circulação, bueiros, ruas internas e áreas de uso comum, situação que vem expondo proprietários, moradores, visitantes e usuários do local a riscos concretos e atuais. Os registros já reunidos pela Associação evidenciam, de forma objetiva, mato nos terrenos, mato nos bueiros, mato nas ruas, bem como a presença de cobras, aranhas.

Na maioria dos lotes, a situação constatada ultrapassa o mero crescimento ordinário de vegetação, verificando-se a formação de verdadeiro maciço vegetal, composto por árvores de médio e grande porte, arbustos e vegetação densa, com características assemelhadas a área florestada, quadro absolutamente incompatível com a destinação residencial do empreendimento. Tal cenário agrava sensivelmente os riscos à saúde, à segurança, à salubridade e à adequada conservação do empreendimento, impondo a necessidade de intervenção imediata para a limpeza integral dos lotes, mediante roçagem do mato, controle da vegetação excessiva e retirada dos elementos incompatíveis com a regular manutenção de terrenos inseridos em empreendimento de destinação residencial.

A situação ora retratada não constitui episódio isolado, pontual ou de menor relevância. Ao contrário, insere-se em quadro mais amplo e duradouro de não cumprimento das obrigações assumidas pela incorporadora, inclusive no tocante à conclusão das obras. O próprio acervo documental já produzido no contexto do empreendimento evidencia que o prazo projetado para encerramento das obras não foi observado, sendo certo que o último cronograma apresentado pela incorporadora e aprovado pela Prefeitura em 06/11/2023 não foi cumprido em nenhum de seus itens.

Outro ponto relevante refere-se ao clube prometido pela incorporadora em suas peças publicitárias e no ato de venda dos terrenos aos adquirentes. Além de não existir obra pronta e de os condôminos não terem acesso efetivo ao local, subsiste relevante distorção registrária: a área anunciada e prometida como clube do Condomínio Fazenda Arcadas não está vinculada à matrícula nº 32.124, referente à Gleba A, nem à matrícula nº 32.126, referente à Gleba B, mas figura em matrícula própria nº 36.667, em nome exclusivo da incorporadora, situação que reclama imediata regularização, seja pela incorporação dessa matrícula à matrícula nº 32.124, seja pela formal consignação registral de sua afetação ao clube do empreendimento.

Além disso, a área destinada ao clube, onde também se localiza o lago, está sendo utilizada como moradia por duas famílias vinculadas à incorporadora, com uso exclusivo do espaço, em prejuízo direto aos condôminos, que permanecem privados do acesso à área comum prometida.

Assim, em relação ao clube, três providências se mostram indispensáveis: I) regularizar a situação documental da área; II) promover a desocupação do local, a fim de permitir o acesso imediato dos condôminos, especialmente ao lago; e III) executar integralmente as obras do clube e da área de lazer prometidas no empreendimento.

Sob o prisma jurídico, a conduta omissiva ora verificada revela-se incompatível com a legislação de regência.

Com efeito, o artigo 39, inciso XII, do Código de Defesa do Consumidor veda prática abusiva consistente em deixar de estipular prazo para o cumprimento da obrigação ou submeter a definição temporal ao arbítrio exclusivo do fornecedor. No mesmo sentido, o artigo 43, inciso VI, da Lei nº 4.591/64 impõe à incorporadora deveres jurídicos incompatíveis com a indefinição de prazo, a postergação indefinida ou a ausência de programação séria, objetiva e verificável para conclusão do empreendimento.

A omissão prolongada da incorporadora atinge interesses que transcendem a esfera meramente individual dos adquirentes, alcançando interesses coletivos e individuais homogêneos relacionados à segurança, à salubridade, à regularidade urbanística, à fruição das áreas comuns, à preservação do valor econômico das unidades e ao exercício regular do direito de propriedade.

No plano local, a Lei Municipal nº 2.826/02 é igualmente expressa ao estabelecer, em seu artigo 37 e § 1º, que os proprietários, titulares ou ocupantes de imóveis situados nos perímetros urbanos são obrigados a conservar e manter os respectivos prédios, pátios, quintais e terrenos em perfeito estado e condição de limpeza e salubridade, não sendo permitida a existência de imóveis ou terrenos sujos, cobertos de mato, insalubres ou servindo de depósito de lixo. De igual modo, o artigo 164 da referida legislação atribui aos particulares o dever de manter condições higiênicas nas edificações, áreas anexas e terrenos de sua propriedade, inclusive para combate a artrópodes e outros vetores nocivos.

Diante desse quadro, a Associação notifica essa incorporadora para que, no exercício de sua responsabilidade jurídica, contratual, urbanística e consumerista, adote, de imediato, as providências a seguir discriminadas:

I – DA APRESENTAÇÃO DE CRONOGRAMA FORMAL, COMPLETO E VINCULANTE PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

No prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento desta notificação, deverá essa incorporadora apresentar à Associação notificante cronograma formal,

completo, sério, tecnicamente idôneo e vinculante para a conclusão das obras pendentes do empreendimento, contendo, no mínimo:

1. a discriminação individualizada de todas as obras, serviços, providências técnicas, administrativas e documentais ainda remanescentes, incluindo, sem se limitar, no que se refere à Gleba A: conclusão da rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica das vias ainda pendentes, conclusão da substituição das luminárias das vias internas, implantação e regularização do clube e das áreas de lazer, fechamento perimetral do condomínio, implantação da portaria, obtenção do respectivo termo de conclusão ou documento equivalente perante a Prefeitura Municipal e adoção das providências necessárias à constituição formal do condomínio, sem prejuízo de outras obrigações eventualmente constatadas em vistoria técnica, documentos públicos, projetos aprovados, memoriais descritivos, contratos, instrumentos de venda, material publicitário ou demais documentos vinculados ao empreendimento;
2. a divisão das etapas por frentes de execução, com indicação específica por gleba e por setor do empreendimento;
3. a definição de datas certas para início e término de cada fase;
4. a identificação do responsável técnico encarregado da execução, com indicação de ART/RRT ou documento técnico equivalente;
5. a demonstração da estrutura operacional a ser mobilizada;
6. a indicação objetiva dos meios materiais e financeiros destinados ao cumprimento das obrigações;
7. a indicação dos protocolos, requerimentos, aprovações e tratativas mantidas perante a Prefeitura Municipal, órgãos técnicos e concessionárias eventualmente envolvidos;
8. a previsão de providências emergenciais voltadas à mitigação dos riscos atuais à segurança, à saúde e à salubridade dos moradores e proprietários.

II – DA EXECUÇÃO IMEDIATA DOS SERVIÇOS DE LIMPEZA, ROÇADA E SANEAMENTO

No prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, igualmente contado do recebimento desta notificação, deverá essa incorporadora iniciar imediatamente os serviços necessários à limpeza, roçada, capinação, desobstrução e saneamento do empreendimento, os quais deverão ser integralmente concluídos no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, abrangendo, no mínimo,

sem prejuízo da imediata adoção, pela incorporadora, das providências administrativas eventualmente necessárias à obtenção de autorizações municipais ou ambientais para remoção, poda ou manejo de vegetação de maior porte, quando exigíveis:

1. os terrenos e lotes ainda sob sua esfera de responsabilidade, que segundo a matrícula atualizada totalizam 59 (cinquenta e nove) lotes;
2. as áreas de uso comum;
3. as ruas e vias internas;
4. os bueiros, dispositivos de drenagem e respectivas adjacências;
5. os focos de mato alto, vegetação invasiva, resíduos e demais elementos geradores de insalubridade;
6. as providências mínimas necessárias à redução dos riscos decorrentes da presença de animais peçonhentos e de potenciais criadouros do mosquito da dengue.

A comprovação documental do início e da efetiva execução dessas medidas deverá ser apresentada à associação notificante no prazo de 5 (cinco) dias corridos, mediante relatório circunstanciado, acompanhado de registros fotográficos atuais, sem prejuízo da apresentação, ao final do prazo de 30 (trinta) dias corridos, de novo relatório comprobatório da conclusão integral dos serviços.

III – DO PLANO DE MANUTENÇÃO CONTÍNUA

No mesmo prazo de 10 (dez) dias corridos, deverá a notificada informar, de forma clara e objetiva, qual será a rotina periódica de manutenção e conservação das áreas do empreendimento, com indicação da frequência dos serviços de limpeza, roçada, capinação, prevenção de vetores, desobstrução de bueiros, conservação das vias internas e demais providências necessárias para evitar o pronto restabelecimento do estado de abandono ora verificado.

IV – DA INCORPORAÇÃO DA ÁREA DO CLUBE (MATRÍCULA Nº 36.667) À GLEBA A OU REGISTRO EXPRESSO DE SUA DESTINAÇÃO AO CLUBE DO CONDOMÍNIO FAZENDA ARCADAS

No mesmo prazo de 30 (trinta) dias corridos, deverá a notificada informar, por escrito e mediante documentação comprobatória, quais providências serão adotadas quanto à regularização da área destinada ao clube do Condomínio Fazenda Arcadas, esclarecendo se a incorporadora promoverá a incorporação da matrícula nº 36.667 à matrícula nº 32.124, a formal consignação

registral de sua afetação ao clube do empreendimento, ou outro instrumento jurídico-registral idôneo apto a assegurar, de forma definitiva e oponível a terceiros, a destinação da área ao uso prometido aos adquirentes, indicando prazo certo, atos preparatórios e documentos que serão utilizados para tanto.

Deverá, ainda, a incorporadora apresentar providência concreta e prazo certo para a desocupação das pessoas que atualmente residem no imóvel objeto da matrícula nº 36.667, local destinado ao clube, de modo que os condôminos passem a ter acesso efetivo, regular e irrestrito à área prometida, incluindo o lago, sem prejuízo da posterior execução integral das obras do clube e da área de lazer anunciadas no empreendimento.

V – DA NECESSIDADE DE SOLUÇÃO E DA SUGESTÃO DE RESOLUÇÃO SUBSIDIÁRIA

Sem prejuízo da exigência principal de integral cumprimento, por essa incorporadora, de todas as obrigações que lhe incumbem, a Associação notificante desde já registra que, em caráter subsidiário, caso persista a omissão, será levada ao conhecimento dos órgãos públicos competentes a necessidade de exame de alternativas jurídicas voltadas à superação do quadro instalado.

Nesse contexto, a Associação já consignou a pertinência de análise de tratamento autônomo e diferenciado entre a Gleba A e a Gleba B, em razão das profundas distinções fáticas hoje verificadas entre ambas. Consta dessa proposta que a Gleba A apresenta núcleo mais consolidado, com unidades alienadas, ocupação parcial e infraestrutura parcialmente implantada, ao passo que a Gleba B permanece sem implantação mínima e em estado natural, a evidenciar a conveniência de avaliação específica e separada.

Eventual tratamento autônomo entre as glebas, caso venha a ser admitido pelos órgãos competentes, deverá ser compreendido apenas como medida administrativa, urbanística e operacional destinada à mitigação dos prejuízos atualmente suportados pelos proprietários e moradores, sem que disso decorra qualquer exoneração, quitação, novação, renúncia, redução ou transferência indevida das responsabilidades legais, contratuais, urbanísticas e consumeristas da incorporadora.

Do mesmo modo, na hipótese de manutenção da inércia da incorporadora, será igualmente submetida aos órgãos competentes a avaliação da utilização da Regularização Fundiária Urbana – REURB, notadamente em relação à Gleba A, como instrumento jurídico apto à superação do quadro de irregularidade consolidada, sem qualquer prejuízo da responsabilização integral dessa

incorporadora pelos custos da regularização, pela execução das obras remanescentes, pelas indenizações cabíveis e por todas as consequências jurídicas decorrentes de sua omissão.

VI – DA FORMA DE RESPOSTA, DA CONSTITUIÇÃO FORMAL EM MORA E DAS MEDIDAS CABÍVEIS

A resposta da incorporadora deverá ser encaminhada por escrito à Associação notificante, no prazo assinalado para cada providência, acompanhada de todos os documentos comprobatórios pertinentes, inclusive cronograma físico-financeiro, ART/RRT ou documentos técnicos equivalentes, matrículas atualizadas, protocolos administrativos, relatórios fotográficos, identificação de responsáveis técnicos, comprovação de contratação de equipes e demais elementos aptos a demonstrar, de forma objetiva, séria e verificável, o cumprimento das obrigações ora exigidas.

A presente notificação tem também a finalidade de constituir formalmente essa incorporadora em mora, conferindo-lhe derradeira oportunidade para o cumprimento espontâneo de suas obrigações.

Fica expressamente advertido que o silêncio, a resposta evasiva, a apresentação de cronograma meramente aparente, a ausência de documentação idônea, a não execução da limpeza ou o descumprimento, total ou parcial, das providências ora exigidas ensejarão, sem nova interpelação, a imediata adoção, pela Associação notificante, de todas as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais cabíveis, inclusive ação de obrigação de fazer, pedido de tutela de urgência, imposição de multa diária, responsabilização por perdas e danos e comunicação aos órgãos públicos competentes.

A presente notificação não importa em novação, renúncia, transação, tolerância, concessão de novo prazo contratual ou alteração do regime de responsabilidade da notificada, constituindo-se, tão somente, em medida formal prévia e derradeira, destinada a viabilizar o pronto adimplemento de obrigações cuja exigibilidade já se encontra suficientemente caracterizada e a demonstrar a intenção da notificante de tentar resolver a questão de maneira amigável, sem prejuízo da adoção imediata das medidas cabíveis em caso de omissão ou resposta insuficiente.

A fim de conferir publicidade e transparência à situação atual do Condomínio Fazenda Arcadas, bem como registrar o agravamento dos problemas decorrentes da continuidade do abandono e da ausência de providências concretas, a Associação criou o site www.associacaofazendaarcadas.com.br, que também tem por objetivo manter os condôminos e

interessados atualizados sobre todas as medidas adotadas pela Associação, bem como sobre eventuais ações, providências e intervenções realizadas pela incorporadora.

Para que produza seus regulares efeitos jurídicos e legais, enviamos a presente notificação por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Sendo o que se tinha para o momento, aguarda-se o imediato e integral cumprimento das providências acima delineadas.

Amparo, 28 de maio de 2026.

Associação dos Condôminos e Proprietários do Condomínio Fazenda Arcadas
Rodovia SP 95, km 50, Condomínio Fazenda Arcadas, unidade 179, distrito de Arcadas,
Amparo-SP.

Representada pelo seu presidente Rodrigo Alex Marchiori, CPF nº 309.037.688-10
contato@associacaofazendaarcadas.com.br