DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SEVERÍNIA

Conforme Lei Municipal nº 2.219, de 02 de fevereiro de 2017

www.severinia.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/severinia

SUMÁRIO

PODER EXECUTIVO DE SEVERINIA	2
Atos Oficiais	2
Decretos	2
Comunicados	78

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Severinia, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Severinia poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.severinia.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/severinia
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Severinia
CNPJ 46.596.235/0001-99
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332
Telefone: (17) 3817-3300
Site: www.severinia.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/severinia

Câmara Municipal de Severinia
CNPJ 51.359.800/0001-34
Rua Dr. Salomão Galib Tannuri, 310
Telefone: (17) 3817-2110
Site: www.camaraseverinia.sp.gov.br

Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município de Severínia SAAE
CNPJ 01.819.471/0001-99
Rua R. Aniceto Domingues, 460
Telefone: (17) 3817-2003

Instituto de Previdência Municipal de Severínia
CNPJ 07.216.942/0001-50
Rua Capitão Augusto de Almeida, 395
Telefone: (17) 3817-22020
Site: www.ipremseverinia.com.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Severinia garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.severinia.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/severinia

PODER EXECUTIVO DE SEVERINIA

Atos Oficiais | **Decretos**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

DECRETO Nº 5.686, DE 28 DE SETEMBRO DE 2021.

DISPÕE SOBRE A ANULAÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 06/2020, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2020, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GLÁUCIA EMILIA SCATOLIN, Prefeita Municipal de Severínia, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, e;

CONSIDERANDO que no dia 17 de junho de 2021 foi protocolizado na Prefeitura Municipal de Severínia, Estado de São Paulo, requerimento do senhor José Carrer, portador do R.G. nº 6.344.138-X-SSP/SP e do CPF/MF nº 638.403.838-20, na qualidade de sócio-proprietário da empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda, portadora do CNPJ/MF 37.188.967/0001-59, informando que é proprietário de uma área equivalente a 13,27 hectares, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia sob o nº 74.746, localizada no perímetro urbano do município de Severína;

CONSIDERANDO que no mencionado requerimento o senhor José Carrer noticia que em meados de 2019, foi procurado por um profissional que se dispôs a auxiliá-lo para que a referida área fosse transformada e vendida na forma de loteamento.

CONSIDERANDO que diante da mencionada proposta, concordou em contratar o referido profissional para lhe ajudar a fazer o tal parcelamento da área;

CONSIDERANDO que passado algum tempo, o profissional em questão informou-lhe que o parcelamento teria sido realizado, apresentando-lhe a respectiva documentação;

CONSIDERANDO que diante de tais fatos o suposto loteamento foi registrado no CRI da Comarca de Olímpia;

CONSIDERANDO que somente após realizado o registro ficou sabendo, através de anotação feita em cada uma das matrículas, que a referida área, na verdade, fora registrada como sendo fruto de regularização fundiária,

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

quando na realidade reconhece que a mesma não se enquadra no conceito de Reurb;

CONSIDERANDO que em face do reconhecimento de que não se trata de área que se enquadra como de regularização fundiária, a requerente a empresa Callegari & Carrer - Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda, de propriedade do senhor José Carrer, pediu fosse analisada a possibilidade de que a mesma fosse regularizada legalmente, ou que a suposta regularização fundiária fosse anulada, informando o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, para que proceda o devido cancelamento dos registros realizados referentes a regularização fundiária;

CONSIDERANDO que verificando o processo de regularização fundiária da mencionada área, objeto da matrícula nº 74.746, constatou-se que no dia 03 de novembro de 2020 foi protocolizada cópia de requerimento da empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda., portadora do CNJP/MF nº 37.188.967/000-59, sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando Salles de Oliveira, Km 5, zona rural, no município de Severínia, representada pelo sócio José Carrer, portador do R.G nº 6.344.138-X-SSP/SP e CPF/MF nº 638.403.838/20, visando promover a Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB –E, do imóvel de matrícula nº 74.746, do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, acompanhada de planta e memorial descritivo da área;

2

CONSIDERANDO que em apenas 08 (oito) dias após a data do referido requerimento foi expedida Certidão de Regularização Fundiária pelo então Prefeito Municipal de Severínia Celso da Silva;

CONSIDERANDO que no mesmo dia (11.11.2021), o então Prefeito Celso da Silva, na qualidade de promotor da Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB – E, do imóvel de matrícula nº 74.746, do CRI da Comarca de Olímpia, requereu o registro da Certidão de Regularização Fundiária, acompanhado de planta e memorial descritivo;

CONSIDERANDO que não há registro na Prefeitura Municipal de Severínia de que a área em questão tenha sido objeto de vistoria para verificar se estavam presentes ou não os requisitos para que se pudesse levar a efeito a referida regularização fundiária;

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

CONSIDERANDO a CRF foi expedida sem a instauração de qualquer procedimento administrativo visando averiguar a realidade dos fatos em face da documentação que na época foi apresentada ao senhor Prefeito Celso da Silva;

CONSIDERANDO que o então Prefeito, segundo recomenda o Ministério das Cidades, para imprimir legitimidade às ações do Poder Público que representava, deveria ter realizado um diagnóstico do referido núcleo urbano, como também a todos os demais que existem na cidade, com vistas a verificar se se enquadravam como informais consolidados de difícil ou impossível reversão, a partir de pesquisa de informações básicas sobre cada um deles, tais como: Quem são os proprietários das áreas constantes no CRI? Qual a idade de cada núcleo? Ao longo desse tempo, ocorreram conflitos sobre a posse? Qual o perfil de renda das famílias que ocupam os imóveis de cada núcleo (sugerindo, se possível, classificar em interesse social ou interesse específico)? O núcleo conta com infraestrutura essencial, inclusive com equipamentos para a prestação de serviços básicos, tais como sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos municípios em função de suas necessidades locais e características regionais;

3

CONSIDERANDO, ainda, que o Ministério das Cidades, mesmo quando atestada a viabilidade de regularização, por pesquisa, diagnósticos e análises técnicas e jurídicas, o Município deve elaborar o Projeto de Regularização Fundiária;

CONSIDERANDO que mencionado Projeto se compõe de várias peças técnicas, iniciando pelo levantamento topográfico e pelo estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídicas (se existe ou não núcleo urbano informal consolidado, por primeiro), urbanística e ambiental, cujo resultado servirá de base para a elaboração das demais peças do Projeto de Regularização Fundiária Urbana;

CONSIDERANDO que em se tratando de Reurb E, é necessário que o estudo aborde, entre outros, a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área, a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico.

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

CONSIDERANDO que o Projeto de Regularização Fundiária o Projeto Urbanístico deve indicar as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas, as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, cronograma físico de serviços de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais, como ainda o Termo de Compromisso quanto à execução do cronograma de obras e serviços definidos pelo Poder Público;

CONSIDERANDO que uma vez cumpridas todas as etapas, a aprovação da Reurb é realizada por ato formal do Poder Público, correspondente ao saneamento do processo administrativo, com vistas a sanar possíveis falhas e vícios do processo, ao qual se dará publicidade, em face dos princípios da publicidade e transparência dos atos públicos;

CONSIDERANDO que no caso em questão praticamente não foram cumpridas as etapas do processo administrativo para emissão da Certidão de Regularização Fundiária, com exceção do pedido de regularização feito pela empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda., acompanhado de planta e memorial descritivo da área que se enquadraria como de Reurb – E, protocolizado no dia 03 de novembro de 2021, protocolo nº 940/2020, e da Certidão de Regularização Fundiária expedida no dia 11 do mesmo mês sob o nº 06/2020;

4

CONSIDERANDO que em vistoria recentemente realizada pelo setor de Engenharia do Município de Severínia, acompanhada de fotos do local e imagens de satélite, foi expedida certidão dando conta de que na área em questão não existe nenhuma edificação residencial, somente uma edificação comercial, não caracterizando a existência de núcleo informal urbano, a demonstrar que o local vistoriado não preenche os requisitos previstos na lei nº 13.465/2017 para que pudesse ser regularizado por meio de Reurb – E;

CONSIDERANDO que não se trata de desmembramento irregular do solo, consolidado anterior à 22/12/2016, como consta na CRF, mas de utilização fora das hipóteses da Lei da Reurb, em que ao caso em comento teria aplicação a Lei de Parcelamento do Solo (6.766/1979), com todas as exigências urbanísticas, ambientais, etc, nela contidas;

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

CONSIDERANDO que o reconhecimento de que o imóvel objeto da matrícula nº 74.746 não se enquadra nos requisitos traçados pela Lei nº 13.465/2017 para ser considerado área sujeita à regularização fundiária partiu do própria proprietária do referido imóvel, o qual vem também a ser a única proprietária e atual beneficiária dos imóveis cujas matrículas foram abertas em razão ter sido implementado na matricula matriz Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB – E, conforme CRF nº 06/2020, datada de 11/11/2020, assinada pelo então Prefeito Municipal Celso da Silva, processo autuado sob o nº 02/2021, do empreendimento denominado Jardim Ângelo Carrer;

CONSIDERANDO que o mencionado reconhecimento por parte da única interessada vai de encontro aos fatos apurados pelo Município de Severínia no sentido de que a área em questão não é e nunca foi um núcleo urbano consolidado, não existindo no local nenhuma construção ou indícios de que a área teria sido ocupada para os fins definidos na Lei 13.465/2017;

5

CONSIDERANDO que a CRF não obedeceu aos requisitos traçados pela lei nº 13.465/2017 para que pudesse ser expedida, notadamente porque o imóvel objeto da matrícula nº 74.746 não podia ser considerado sujeito à regularização fundiária;

CONSIDERANDO que a anulação da CRF não atingirá direito de terceiros, já que a empresa que fez o pedido de anulação da regularização fundiária é a proprietária de todos os imóveis, ou seja, das matrículas abertas em razão da regularização fundiária;

CONSIDERANDO que o pedido de anulação de regularização fundiária vem da única proprietária das matrículas abertas, que possui o direito de dispor a respeito de seus bens como entender melhor;

CONSIDERANDO que não existe terceiro interessado que possa exercer o direito ao contraditório, tendo em vista todos os imóveis pertencem à empresa que fez o pedido de anulação de regularização fundiária;

CONSIDERANDO que os imóveis atribuídos à empresa Astrosol Engenharia Ltda (CNPJ/MF nº 33.934.073/0001-00), objeto da matrícula nº 75.994; ao senhor Tiago Henrique da Silva (R.G. 42.159.763-SSP/SP e CPF/MF nº 318.710.488-69), objeto das matrículas nºs 76.009, 76.010, 76.011, 76.012 e 76.013, 76.029, 76.030 e 76.032; ao senhor Carlos Alberto Marques Júnior

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

(R.G. nº 46.590.473-7-SSP/SP e CPF/MF nº 327.276.898-02), objeto da matrícula nº 76.019; e ao senhor Marco Antonio Ferrarese (R.G. nº15.641.665-SSP/SP e CPF/MF nº071.037.088-19), todos do Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, foram transferidos por meio de contrato particular de compra e venda à vista para a empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59), no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais) cada um, datados de 23 de setembro de 2021, 24 de abril de 2021, 15 de julho de 2021, respectivamente, todos com firma reconhecida da compradora e dos vendedores, os quais acompanham este Decreto para todos os termos e efeitos legais;

CONSIDERANDO que a Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornem ilegais, porque deles não se originam direitos, conforme dispõe a Súmula nº 473, do Supremo Tribunal Federal – STF;

6

CONSIDERANDO que a anulação pode ser feita pela Administração Pública, com base no seu poder de autotutela sobre seus próprios atos, que independe de provocação do interessado, uma vez que, estando a Administração vinculada ao princípio da legalidade, ela tem o poder-dever de zelar pela sua observância;

CONSIDERANDO que os efeitos da anulação dos atos administrativos retroagem às suas origens;

DECRETA:

Art. 1º Fica anulada, com efeito "*ex tunc*", a Certidão de Regularização Fundiária nº 06/2020, processo autuado sob nº 02/2.021, do empreendimento denominado Jardim Angelo Carrer, tendo por objeto o imóvel de matrícula nº 74.746, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, requerida pela empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda em 03 de novembro de 2020, deferida pelo então Prefeito Municipal de Severínia Celso da Silva em 11 de novembro de 2020, **cuja anulação deverá ser averbada na referida matrícula.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

Art. 2º Anulada a Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser canceladas, na forma da Lei, as matrículas números 75.963 até 76.057 abertas em face da matrícula matriz (74.746).

Art. 3º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, com efeito retroativo à expedição da Certidão de Regularização Fundiária nº 06/2020, procedida de forma irregular, comunicando-se o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia para as providências legais previstas em lei.

Prefeitura Municipal de Severínia, em 28 de setembro de 2021.

GLÁUCIA EMILIA SCATOLIN
Prefeita Municipal

7

Eu Brenda Carolina Reis Carneiro, na qualidade de Chefe de Gabinete, provi o registro na Secretaria Municipal e publiquei no Diário Oficial Eletrônico desta Municipalidade.

BRENDA CAROLINA REIS CARNEIRO
Chefe de Gabinete

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SEVERÍNIA-SP

JOSÉ CARRER, titular da Cédula de Identidade R.G. nº 6.344.138-X-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 638.403.838-20, na qualidade de sócio-proprietário da empresa CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ – ME nº 37.188.967/0001-59) vem a presença de Vossa Excelência, solicitar o quanto segue:

O requerente é proprietário de uma área equivalente a 13,27 hectares, registrada junto ao CRI Matrícula nº 74.746, que encontra-se dentro do perímetro urbano do município de Severínia-SP, há vários anos, tendo tentado efetuar a venda da referida área, sem êxito.

Num certo momento, em meados de 2019, fomos procurados por um profissional da área de cartório que se dispôs a auxiliar para que a referida área fosse transformada e vendida na forma de loteamento.

Diante disso, o requerente concordou em contratar o tal profissional para lhe ajudar a fazer o tal parcelamento da área.

Passado um tempo, o profissional em questão, informou que o referido parcelamento de solo teria sido realizado, apresentando a respectiva documentação.

De posso da referida documentação, o requerente apresentou a mesma junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia-SP, para que o mesmo procedesse o registro do referido loteamento.

Após realizado o referido registro, tomamos conhecimento, através de anotação feita em cada uma das matriculas, de que a referida área fora registrada como sendo de regularização fundiária, o que vem sendo algo impeditivo para que seja formalizado o cadastro unitário de cada lote junto à Prefeitura, pois segundo informações prestadas por servidores da mesma a área não se enquadra como de regularização fundiária.

Prefeitura Municipal de Severínia
Protocolo Nº 585/21
Lançadoria Em 17 de 06 de 21
O Lançador

Diante de tais fatos, reconhecemos que não nos enquadramos na referida regularização fundiária, vimos através do presente requerer que seja instaurado um processo administrativo para verificar se há a possibilidade de que a referida área seja legalmente legalizada, ou que a suposta regularização fundiária seja anulada, informando ao final o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia-SP, para que proceda com o devido cancelamento dos registros realizados referente a área já citada, registros esse de Matrículas Nº 74.746 à 76.057.

Atenciosamente,

Severínia/SP, 16 de junho de 2021

Jose Carrer

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO DE RESUMO

Severínia – SP, 23 de Setembro de 2.021.

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDORA: ASTROSOL ENGENHARIA LTDA. (CNPJ/MF nº 33.934.073/0001-00), sociedade empresária limitada, com sede na Rua do Sanhaço, 65 – município de Olímpia/SP, CEP: 15400-000, neste ato representada pelo sócio administrador, **GUILHERME BARROS DA ROSA** (RG nº 44293556-0 SSP/SP – CPF/MF nº328.153.998-06), brasileiro, casado, empresário, com escritório no endereço supra mencionado.

ITEM 02 – PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES):

Nome: CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGOCIOS LTDA.
CNPJ Nº 37.188.967/0001-59, sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando de Sales Oliveira, zona rural, município de Severínia/SP, representada pelo sócio José Carrer (RG Nº 6.344.138-X SSP/SP – CPF/MF Nº 638.403.838-20). Nacionalidade: Brasileira.

ITEM 03 – UNIDADE LOTEADA: Nos termos da Lei nº13.465, de 11 de Julho de 2.017, a **PROMITENTE VENDEDORA** regularizou através de procedimento de Regularização Fundiária, o loteamento já existente e denominado **"JARDIM ANGELO CARRER"**, no imóvel da matrícula nº74.746, do Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia – SP, com uma área de 13,27 hectares, totalmente contidos no perímetro urbano da cidade de Severínia, Estado de São Paulo, constituído de **84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos urbanos, de uso misto, residencial e comercial**, o qual foi registrado na conformidade da mencionada Lei nº13.465/2.017.

ITEM 04 – DO IMÓVEL OBJETO DESTE:

número do lote	número da quadra	finalidade de uso	área(m)	matrícula
7	C	misto	1.145,85	75994

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

frente: 10,38 (dez metros e trinta e oito centímetros) metros, confrontando com a rua projetada 3.

lado direito: 32,75 (trinta e dois metros e setenta e cinco centímetros) metros, confrontando com lote c6; e 27,73 (vinte e sete metros e setenta e três centímetros) metros, confrontando com o lote c10.

lado esquerdo: 48,35 (quarento e oito metros e trinta e cinco centímetros) metros, confrontando com lote c8.

fundos: confronta com lotes c10 e c8.

ITEM 05 – VALOR TOTAL DE VENDA: R$ 15.000,00 (quinze mil reais), pago em moeda corrente e legal do país, de cuja quantia o vendedor dá plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

item 06 – parcelas mensais, sucessivas e valor total: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

item 07 – vencimento das parcelas mensais e sucessivas: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ITEM 08 – LOCAL DE PAGAMENTO:

Nas agências Bancárias competentes, conforme ficha de compensação (boleto) emitida e enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem esta indicar, serão pagas em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer interpelação ou aviso de seus vencimentos e não se prorrogarão por motivo algum. Caso não seja recebida a ficha de compensação em tempo hábil, o pagamento poderá ser feito no escritório da promitente vendedora, ou onde a mesma, por escrito, comunicar, via correio.

ITEM 09 – DAS COMISSÕES DEVIDAS:

A comissão com corretagem aos profissionais habilitados para efetuarem a venda do imóvel objeto deste, só serão devidamente pagas após:

a Efetivada a consequente compensação do pagamento referente ao ITEM 05 supra;

b A devida assinatura por todas as partes, do presente instrumento.

Manifestação do Promitente Comprador sobre o presente contrato: foi concedido ao PROMITENTE COMPRADOR a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto as condições contratuais, não tendo nele qualquer alteração a solicitar, aceitando na na integra as cláusulas deste contrato, que leu e achou conforme os seus interesses.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

PRIMEIRA – Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos **ITENS 01 e 02** do *QUADRO RESUMO*, tem entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel, descrito no **ITEM 04 (quatro)** do ***QUADRO RESUMO,*** mediante as cláusulas a seguir especificadas:

I – Partes

SEGUNDA - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA,** devidamente qualificada no **ITEM 01** do *QUADRO RESUMO* e doravante simplesmente designada por *VENDEDORA.*

TERCEIRA - De outro lado, doravante simplesmente designado por **COMPRADOR,** devidamente qualificado no **ITEM 02** do ***QUADRO RESUMO,*** figura(m) o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) do imóvel descrito e caracterizado no **ITEM 04 (QUATRO)** do **QUADRO RESUMO.**

II – Objeto

QUARTA – A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno objeto deste contrato e identificado no item 04 (quatro), do Quadro Resumo, sendo o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus, totalmente contido no perímetro urbano da cidade de Severínia - Estado de São Paulo.

QUINTA – O imóvel objeto deste está incluído no loteamento de terrenos da área mencionada na Cláusula Quarta supra, composto de 84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

SEXTA – O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro) do QUADRO RESUMO, o qual, bem como todo o loteamento, se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

SÉTIMA - O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro), do QUADRO RESUMO, terá como infraestrutura redes de energia elétrica, pública e domiciliar, água, guias e sarjetas e pavimentação com BGS, as quais foram executadas pela VENDEDORA, com exceção das redes de energia elétrica pública e domiciliar, as quais serão executadas dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias pela VENDEDORA, e com relação ao esgotamento sanitário do imóvel, o COMPRADOR fica obrigado a efetuar a construção de fossa séptica e poço absorvente, por ocasião de sua ocupação.

III – Preço

OITAVA – O preço certo e ajustado, da venda objeto deste instrumento, é aquele descrito nos ITENS 05 (cinco) e 06 (seis) do presente contrato.

NONA – Para ser mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, as partes expressamente convencionam que as parcela descritas nos ITENS 06 do QUADRO RESUMO, serão reajustadas com a periodicidade de um ano, mediante a aplicação do percentual acumulado de 12 (doze) meses da variação do índice apurado pelo IGPM (FGV), verificando sempre no período a ser aplicado o índice de correção com uma defasagem de até 60 (sessenta) dias do primeiro vencimento da parcela mensal onde serão reajustada e atualizadas todas as demais parcelas mensais devedoras, tomando-se por base para primeiro reajuste a data de assinatura do presente contrato e seguindo assim para os reajustes subsequentes a cada 12 (doze) meses.

§1º - Fica estabelecido que se houver modificação legal que permita a redução do prazo periódico para aplicação da atualização, as partes passarão a adotá-lo.

§2º - Se houver mudança de índice ou faltar a sua divulgação as partes de comum acordo adotarão qualquer índice da FGV, que mais se aproxime daquele ora eleito, no último período de apuração.

§3º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO quando a quantidade das parcelas mensais for igual ou inferior a 12 (doze).

§4º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO caso o índice de reajuste a ser aplicado seja negativo ou igual a zero permanecendo assim as parcelas mensais sem nenhuma alteração.

DÉCIMA – O COMPRADOR obriga- se a pagar as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, através de ficha de compensação bancaria ou por outro título que o valha, definido pela **VENDEDORA.**

§1º - Para pagamento das parcelas avençadas nos **ITENS 05 e 06**, do QUADRO RESUMO será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o **COMPRADOR** do pagamento.

Nessa eventualidade, ou, na falta deste, os pagamentos deverão ser efetuados conforme especificado no **ITEM 08** do referido quadro.

§2º - O pagamento deverá ser efetuado em moeda corrente no território nacional, à época do vencimento.

§3º - Todo e qualquer pagamento relacionado ao presente compromisso que for efetuado através de cheque, só será considerado quitado após a devida compensação do mesmo. Caso haja dificuldade na compensação, as consequencias serão suportadas pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o prazo entre o vencimento da obrigação e a data

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

da compensação do referido cheque, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros e multa e demais cominações, previstos no presente instrumento, bem como, encargos bancários causados pela mora.

§4º - O COMPRADOR fica obrigado a comprovar a VENDEDORA ou seus prepostos, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido, a efetivação de qualquer pagamento.

§5º - É vedado o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido satisfeitas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA ou seus prepostos não se responsabilizam pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado neste contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – Fica desde já pactuado que caso o COMPRADOR opte por antecipar os valores referente as parcelas mensais ou até mesmo optar por quitar o saldo do preço, somente o poderá fazer se estiver em dia com seus compromissos decorrentes desta promessa, respeitadas as condições abaixo:

a Dê formal conhecimento a VENDEDORA ou seus prepostos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de sua intenção;

b Nenhuma parcela poderá ser paga senão em sua totalidade, não se admitindo fracionamento das mesmas, salvo mediante expresso consentimento por escrito da VENDEDORA ou seus prepostos.

DÉCIMA TERCEIRA – O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação de parcela (s) anterior (es), cujo (s) pagamento (s) deverá (ão) ser sempre comprovado (s), quando exigido (s).

DÉCIMA QUARTA – As prestações não adimplidas no dia do vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final e efetiva liquidação, acrescido de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, conforme o máximo estabelecido na legislação pertinente, bem como, após 60 (sessenta) dias de atraso, 10% (dez por cento) referentes a serviços de cobrança relativos á mora estabelecida prestados em decorrência desta e, no caso de intervenção judicial, custas, taxas, emolumentos e honorários advocatícios pertinentes, devidas em decorrência do atraso.

§1º - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, constituído o COMPRADOR em mora, na forma da lei, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito.

§2º - Caso a VENDEDORA, eventualmente, e por solicitação do COMPRADOR, receber algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que ao inadimplemento acarretaria, não significará novação, e jamais poderão ser invocados como precedente ou novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao COMPRADOR, as despesas de cobrança e mora.

IV – Resolução por inadimplemento do comprador

DÉCIMA QUINTA – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a VENDEDORA ou seus prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

§1º - Caso o COMPRADOR pretenda, após o início da interpelação, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá fazê-lo diretamente a VENDEDORA ou seus prepostos, com pagamento do principal, acrescido de correção monetária e dos encargos moratórios previstos no presente instrumento, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

§2º - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos neste, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

DÉCIMA SEXTA – Na eventualidade de resolução por inadimplemento, ou até mesmo resilição do contrato, a título de cláusula penal compensatória, será retido pela VENDEDORA, o equivalente a 1/3 (um terço) dos valores pagos até o momento.

§1º - O valor da cláusula penal compensatória estabelecido entre as partes nesta cláusula servirá para compensar as perdas e danos da VENDEDORA, tais como, entre outros, custos com publicidade, comissões, custos financeiros, administrativos, tributários, honorários advocatícios, etc.

§2º A VENDEDORA, poderá a seu critério, dispensar a prefixação das perdas e danos do caput e §1º (cláusula penal compensatória – Código Civil artigo 918), e cobrar os prejuízos efetivamente maiores que lograr demonstrar.

§3º A eventual diferença, a favor do COMPRADOR, se existir, será devolvida na mesma forma e prazos que o COMPRADOR as pagou, ressalvando-se as tolerâncias legais.

DÉCIMA SÉTIMA – A dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, se o COMPRADOR:

a Ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida neste;

b Ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente sem o prévio consentimento da VENDEDORA;

c Constituir sobre o imóvel ônus real, ou fizer composição moratória com o seu credor oferecendo em garantia os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, sem o consentimento prévio da VENDEDORA;

d Incidir em insolvência, ou for movida ação de execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel, objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou lhe afete o patrimônio tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações contratadas.

V – Escritura

DÉCIMA OITAVA – A escritura de venda e compra do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que tenha cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, notadamente o pagamento integral do preço, no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data do pedido formal por parte do COMPRADOR, da respectiva "carta de quitação e autorização para escritura", que será válida por 30 (trinta) dias.

§ ÚNICO: Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente, à exceção de elaboração do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

VI – Disposições gerais

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

DÉCIMA NONA - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo COMPRADOR e constante deste instrumento (ITEM 02 do QUADRO RESUMO), presumindo-se válidas caso não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequencias dessa omissão.

VIGÉSIMA - O presente contrato, ressalvado o caso de inadimplemento e resolução, é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e sucessores, principalmente no que se refere aos pagamentos ajustados.

VIGÉSIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR assume inteira responsabilidade, por qualquer ato lesivo doloso que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da VENDEDORA, como por exemplo: falsidade ideológica, ocultação de quaisquer informações pertinentes à confecção deste e execução do negócio, ou mesmo qualquer dos elencados no artigo 171 do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, entre outros.

VIGÉSIMA SEGUNDA - O presente instrumento retifica e substitui as negociações anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

VIGÉSIMA TERCEIRA – Caso a VENDEDORA ou seus prepostos sejam obrigados a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o COMPRADOR incorrerá em correção monetária nos termos deste instrumento conforme cláusula nona, desde a data do vencimento até a final liquidação e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento), sucumbência (se houver) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês do débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

VII – Cessão deste contrato

VIGÉSIMA QUARTA - A cessão deste contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito da VENDEDORA, sob a condição do comprador-cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

§ ÚNICO – O instrumento de cessão e transferência a ser apresentado à VENDEDORA ou a seus prepostos para anuência deverá obrigatoriamente conter o devido reconhecimento de firmas das partes contratantes emitido por cartório competente, sem o qual, os mesmos se reservam o direito de não anuírem o dito instrumento.

VIII – Outras avenças

VIGÉSIMA QUINTA - Qualquer diferença nas áreas de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará a VENDEDORA ao COMPRADOR e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite.

a) Posse

VIGESIMA SEXTA – O COMPRADOR será desde já, imitido na posse imediata do imóvel, objeto deste termo, a partir daí se obrigando a conservá-lo e mantê-lo em perfeito estado de limpeza, bem como a atender a

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

todas as exigências dos Poderes Públicos. Em não o fazendo, poderá a VENDEDORA executar os serviços correspondentes que se fizerem necessários ou forem impostos, cobrando, o custo das despesas efetuadas, em conjunto com a prestação imediatamente vincenda.

§1º O COMPRADOR, fica devidamente autorizado a proceder no imóvel objeto deste contrato, qualquer tipo de construção ou benfeitoria, desde que se enquadre nas normas específicas, sejam municipais e/ou federais, promovendo a aprovação do respectivo projeto.

§2º - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma de ocupar o imóvel objeto sem previamente haver cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, das normas e leis pertinentes e de todo o disposto pelos poderes competentes, ficará sujeito às disposições do artigo 952 da Lei nº 10.406/02, sendo assim, considerado esbulhador, ficando, portanto, sujeito às medidas judiciais cabíveis para a reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido liminar e cobrança de perdas e danos.

b) Outras despesas

VIGÉSIMA SÉTIMA – Todas as despesas decorrentes do imóvel, objeto do presente contrato, inclusive quaisquer tributos devidos ao fisco, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e emolumentos aos Cartórios de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis, quitações fiscais e quaisquer ônus devidos sobre a operação, mesmo que diretamente cobrados da VENDEDORA, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que se obriga a liquidá-las tão logo sejam solicitadas pela VENDEDORA ou seus prepostos.

VIGÉSIMA OITAVA – Caberão ainda ao COMPRADOR, as despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos e/ou de concessionárias de tais serviços, no que se refere ao imóvel objeto deste.

c) Impostos prediais e territoriais urbanos

VIGÉSIMA NONA – Ficará o COMPRADOR sendo o único responsável pelo pagamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, a partir da assinatura deste.

§ ÚNICO – O COMPRADOR será responsável pelo pagamento do Imposto supra referido no momento pactuado, mesmo que o lançamento pela municipalidade seja em nome de outrem.

TRIGÉSIMA – Para efeito de receber citações, notificações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como qualquer correspondência, o COMPRADOR declara ter como endereço o mencionado na sua qualificação QUADRO RESUMO, comprometendo-se a comunicar por escrito qualquer alteração de endereço, sob pena de reputarem-se válidas as correspondências emitidas no endereço constante deste instrumento.

d Benfeitorias

TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o COMPRADOR não terá direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, desde já renuncia, e tampouco, pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

IX – Declarações

TRIGÉSIMA SEGUNDA – As partes contratantes declaram nesta oportunidade que fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, autorizado a proceder a todas e quaisquer averbações necessárias para o registro do presente instrumento, na forma da Lei.

X - Disposições Gerais

TRIGÉSIMA TERCEIRA - De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgação após esta data.

TRIGÉSIMA QUARTA - O presente compromisso é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, as cláusulas, parágrafos e itens aqui avençados, serão válidos para os herdeiros e sucessores, a qualquer título ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR previsto nesta contratação e cláusula resolutiva nele contida.

TRIGÉSIMA QUINTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia, estado de São Paulo, o mesmo de situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, cientes e de acordo com os termos pactuados aqui, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só fim e na presença das testemunhas abaixo.

Severínia – SP, 23 de Setembro de 2021.

Vendedor:

ASTROSOL ENGENHARIA LTDA.

GUILHERME BARROS DA ROSA

Promitente Comprador:

CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA.

José Carrer

Qualificado (s) no item 02 do *QUADRO RESUMO*

TESTEMUNHAS

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:

Rubricas:

Promitentes Vendedores:

Promitentes Compradores:

http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Co

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
33.934.073/0001-00 MATRIZ		14/06/2019

NOME EMPRESARIAL
ASTROSOL ENGENHARIA LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
********	ME

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
71.12-0-00 - Serviços de engenharia (Dispensada *)

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
42.92-8-02 - Obras de montagem industrial
43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica
43.99-1-01 - Administração de obras
47.42-3-00 - Comércio varejista de material elétrico (Dispensada *)
71.19-7-04 - Serviços de perícia técnica relacionados à segurança do trabalho
73.19-0-02 - Promoção de vendas (Dispensada *)
80.20-0-01 - Atividades de monitoramento de sistemas de segurança eletrônico (Dispensada *)
82.19-9-99 - Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente (Dispensada *)

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

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R DO SANHACO	65	********

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
15.407-442	CONJUNTO HABITACIONAL ANTONIO JOSE TRINDADE	OLIMPIA	SP

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
REAL.ESCRITORIO@TERRA.COM.BR	(17) 3817-1302

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	14/06/2019

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

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

(*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **02/03/2020** às **14:17:37** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

1

af 1 02/03/2020 14:18

CONVÊNIO - 236
E. R. - S. J. Rio Preto

JUCESP PROTOCOLO
0.176.795/20-0

"ASTROSOL ENGENHARIA LTDA"
CNPJ N.º 33.934.073/0001-00

SEGUNDA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA

Os infra-assinados, **GUILHERME BARROS DA ROSA**, brasileiro, empresário, casado no regime de comunhão parcial de bens, natural da cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, nascido aos 27 de maio de 1984, residente e domiciliado na cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Alameda Maria Mazer More, n.º 325, Jardim Universitário, CEP 15400-000, portador do CPF/MF nº 328.153.998-06 e RG nº 44.293.556-0 - SSP/SP, expedido em 07 de abril de 1997 e **JOSÉ CARRER**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, empresário, natural da cidade de Viradouro, Estado de São Paulo, nascido aos 20 de julho de 1952, residente e domiciliado na cidade de Severínia, Estado de São Paulo, no Sitio Nossa Senhora Aparecida, Zona Rural, CEP 14.735-000, portador do CPF/MF nº 638.403.838-20 e RG nº 6.344.138-X - SSP/SP, expedido em 18 de agosto de 2010, únicos sócios da empresa **ASTROSOL ENGENHARIA LTDA**, com sede na cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Alameda Maria Mazer More, nº 325, Jardim Universitário, CEP 15400-000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE n.º 3523166072-2 em sessão de 14 de junho de 2019 e posterior alteração sob n.º 639.330/19-8 de 19 de dezembro de 2019, inscrita no CNPJ sob n.º 33.934.073/0001-00, tem entre si, justos e combinados, as alterações e consolidação conforme cláusulas e condições seguintes:

1ª Alteração de endereço

Cláusula Primeira – do endereço da empresa passa a ter a seguinte redação:

A sociedade tem sua sede e foro como endereço referencial na cidade de **OLÍMPIA**, Estado de São Paulo na **RUA DO SANHAÇO, N.º 65, CONJUNTO HABITACIONAL ANTONIO JOSE TRINDADE, CEP 15407-442.**

CONSOLIDAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Resolvem os sócios, promover a Consolidação Contratual como segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

A Sociedade gira sob a denominação social de **ASTROSOL ENGENHARIA LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA SEDE E FORO

A Sociedade tem sua sede no município de Olímpia, Estado de São Paulo, na **Rua do Sanhaço, nº 65, Conjunto Habitacional Antonio Jose Trindade, CEP 15407-442**, podendo abrir e extinguir filiais, agências sucursais, escritórios ou depósitos em qualquer parte do território nacional ou exterior, a critério e deliberação da maioria dos sócios cotistas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO SOCIAL

O objeto da sociedade será a de **Serviços de Engenharia – CNAE (7112-0/00), Obras de Montagem Industrial – CNAE (4292-8/02), Instalação e Manutenção Elétrica (4321-5/00), Comércio Varejista de Material Elétrico (4742-3/00), Atividade de Monitoramento de Sistemas de Segurança Eletrônico (8020-0/01), Serviços de Preparação de Documentos e Serviços Especializados de Apoio Administrativo Direcionados à Empresas (8219-9/99), Serviços de Perícia Técnica Relacionados à Segurança do Trabalho - CNAE (7119-7/04), Administração de Obras – CNAE (4399-1/01) e Promoção de Vendas – CNAE (7319-0/02).**

CLÁUSULA QUARTA – DO CAPITAL E DA RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

O Capital é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) cotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente realizado e integralizado, distribuídos aos sócios na seguinte proporção:

GUILHERME BARROS DA ROSA, com R$-5.000,00 (cinco mil reais), dividido em 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas em moeda corrente do país;

JOSÉ CARRER, com R$-5.000,00 (cinco mil reais), dividido em 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas em moeda corrente do país.

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas cotas, conforme preceitua o art. 1.052 do Código Civil, Lei 10.406/2002.

Parágrafo Segundo – Os sócios não responderão subsidiariamente pelas obrigações sociais, conforme o art. 1.054 c/c o art. 997, VIII, do Código Civil, Lei nº 10.406/2002.

Parágrafo Terceiro – A cada cota caberá um voto nas deliberações sociais.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE DEVOLUÇÃO DA SOCIEDADE

A sociedade iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade será exercida pelo sócio **GUILHERME BARROS DA ROSA**, assinando isoladamente, podendo fazer uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Primeiro – Compete ao Administrador:

A – A prática de quaisquer atos de administração e de gestão financeira, no interesse social e na forma estabelecida nesta cláusula;

B – A representação da sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante repartições ou entidade de direito público ou privado;

C – Assegurar pleno funcionamento da sociedade, podendo para tanto nomear procurador (es) com mandato específico e com prazo de validade de tal instrumento;

2

D – Fazer cumprir as presentes disposições contratuais e as deliberações emanadas das assembleias dos sócios;

E – O Administrador agirá, isoladamente, conforme os atos a serem praticados, devendo prevalecer às disposições desta cláusula, representando e obrigando as sociedades, em todos os atos negociais;
F – O administrador, obrigatoriamente, ao final de cada exercício social, apresentará o inventário, o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico para aprovação dos sócios;

G – Pelo efetivo exercício da gestão social, o administrador poderá efetuar uma retirada mensal pró-labore, que será fixada pelos sócios ficando-lhes facultada tal prerrogativa.

Parágrafo Segundo – Fica expressamente vedada a prestação de garantias, fianças, avais, ou quaisquer outras obrigações em nome da Sociedade ou de terceiros, por liberalidade e/ou de mero favor, negócios alheios e estranhos ao objeto social da Sociedade.

Parágrafo Terceiro – O Sócio ora nomeado farão jus a uma retirada a título de pro labore, nos Termos da Legislação vigente sobre o imposto de renda, a ser fixado em regular reunião de sócios.

Parágrafo Quarto – O Administrador nomeado fica dispensado de prestar calção.

Parágrafo Quinto – A sociedade poderá nomear procuradores, devendo as procurações ser firmadas pelo administrador da sociedade, através de expresso instrumento escrito, contendo os poderes especificados, bem como seu período de validade, exceção feita às procurações ad judicia.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RETIRADA PRO-LABORE
Somente o sócio **GUILHERME BARROS DA ROSA** terá direito a uma retirada a título de pro labore, nos termos da legislação vigente sobre o imposto de renda, a ser fixado em regular reunião de sócios.

CLÁUSULA OITAVA – DA REUNIÃO DE SÓCIOS
As deliberações sociais, inclusive aquelas matéria s referidas no art. 1.071 da lei nº 10.406-2, serão adotados em reunião de sócios, a ocorrer sempre que se fizer necessário, sendo obrigatoriamente realizadas reuniões trimestrais, para a aprovação dos balanços e demonstrações financeiras do período.

Parágrafo Primeiro – As deliberações sociais tidas pelos sócios poderão ser substituídas por documento escrito, desde que firmado por todos os sócios e que conste expressamente a matéria aprovada.

Parágrafo segundo – As convocações para as reuniões de sócios serão efetuadas por carta com AR, ou por correio eletrônico (e-mail) por um dos diretores, ou na sua falta, por um dos sócios quotistas, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Dispensam-se as formalidades supra definidas de convocação, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes da data, local, hora e ordem do dia.

Parágrafo terceiro – As deliberações sociais, quaisquer que sejam elas, somente terão validade e aplicação se aprovadas por sócios cotistas representantes de no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da sociedade, valendo cada cota, um voto, com exceção dos casos em que a lei vigente, este contrato ou acordo de cotistas devidamente arquivado na sede da sociedade estabeleça quórum de deliberação diferenciado. As deliberações aprovadas nas reuniões serão transcritas em específica ata, a ser arquivada na sede da Sociedade.

Parágrafo quarto – Depende da prévia aprovação da unanimidade dos sócios em regular reunião, a realização dos seguintes atos:

1. Dissolução da sociedade, nomeação de administradores não sócios conforme definido no art. 1.061 da lei 10.406/02;
2. Aumento, chamada de capital social ou alteração da proporcionalidade de cotas sociais;
3. Oneração de ativos da sociedade, como garantia de quaisquer financiamentos ou como conta-garantia de operações vinculadas ou não ao desenvolvimento do objeto social da sociedade;
4. Contratação pela sociedade de empréstimos, financiamentos bem como a concessão de quaisquer garantias, fianças, avais, penhor, inclusive mercantil ou hipotecas;
5. Distribuição de dividendos aos sócios de maneira desproporcional às quantidades de cotas sociais que cada um detém na sociedade;
6. Qualquer operação do vigente contrato social.

CLÁUSULA NONA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS

O sócio que desejar transferir a totalidade ou parte de suas cotas do Capital Social deverá notificar por escrito os demais sócios da sociedade, discriminando o preço em moeda corrente nacional, o prazo e a forma de pagamento para que estes exerçam o direito de preferência na aquisição "pro-rata" das cotas, no prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, caso a preferência não tenha sido exercida, poderão as cotas serem ofertadas a terceiros, nas mesmas condições apresentadas aos sócios.

Parágrafo único – Em não havendo interessados na aquisição das cotas do proponente, adotar-se-á o seguinte procedimento:

a) o proponente expressamente formalizará por escrito ao sócio administrador da sociedade o seu interesse em retirar-se da sociedade;
b) a diretoria da sociedade determinará que seja levantado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, específico Balanço Geral para a apuração do patrimônio líquido da sociedade, em valores atualizados que serão indexados conforme a legislação sobre a correção monetária que estiver em vigor. Após o encerramento do mencionado Balanço Geral será restituído ao sócio retirante da sociedade, o valor apurado referente à sua participação na sociedade, em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas. Em caso de apuração do Patrimônio Líquido Negativo, caberá ao sócio retirante pagar à sociedade a parcela correspondente sua participação no capital social.

JUCESP

CLÁUSULA DÉCIMA – DO EXERCICIO SOCIAL

O exercicio social coincidirá com o ano civil, sendo que em 31 de dezembro de cada ano, levantar-se-á o Balanço Patrimonial Geral da Sociedade, bem como o balanço de resultado econômico, observada às prescrições legais, contábeis e técnicas pertinentes à matéria, cabendo aos sócios, proporcionalmente às suas participações sociais, os lucros e perdas apurados.

Parágrafo primeiro – os lucros apurados no Balanço Patrimonial terão a destinação que os sócios quotistas representando a maioria do capital social aprovarem, podendo os mesmos deliberar alternativamente à distribuição dos lucros aos sócios, na proporção das cotas sociais de cada um, ou que os lucros permaneçam total ou parcialmente em fundo de reserva da sociedade.

Parágrafo segundo – desde que haja recursos disponíveis, os cotistas representando a maioria do capital social poderão determinar a efetivação de pagamentos mensais aos membros do quadro societário, a título de antecipação dos lucros que vieram a ser apurados no final de cada exercício.

Parágrafo terceiro – a sociedade fica autorizada a levantar balanços intermediários em períodos em períodos inferiores ao término do exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA CONTINUIDADE DA SOCIEDADE

A sociedade não se dissolverá por morte, insolvência ou incapacidade de qualquer dos sócios. As cotas do "de cujus" caberão aos herdeiros, e estes exercerão em condomínio os respectivos direitos, fazendo-se representar perante a sociedade por uma só pessoa ou procurador comum, sempre que houver condomínio ou função de cotas.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO

A sociedade entrará em liquidação nos prazos previstos em Lei ou por deliberação dos sócios cotistas que representem a maioria do capital social.

Parágrafo único – os sócios que representem a maioria do capital social estabelecerão o modo de liquidação, nomeando, também, os liquidantes, fixando-lhes os respectivos honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DA REGÊNCIA SUPLETIVA DA LEI

As disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas que for aplicável às sociedades limitadas serão utilizadas para suprir as omissões observadas na aplicação das condições deste Contrato e do Capitulo regulador das Sociedades Limitas constantes da Lei nº 10.406/02.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DA DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

O Sócio administrador e os sócios quotistas declaram e confessam, sob as penas da lei, que não estão impedidos, por lei especial, de constituir sociedade ou de exercer sua administração, que nunca foi condenado nem se encontra sujeito aos efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade.

JUCESP

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, como único componente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza efeitos legais.

Olímpia (SP), 18 de fevereiro de 2020.

GUILHERME BARROS DA ROSA

JOSÉ CARRER

Testemunha

Cristina Gil Borges
RG: 21.728.376-7 SSP/SP
CPF: 114.392.158-55

Alexandre Saviolo Egydio
RG: 24.245.259-0 SSP/SP
CPF: 102.882.098-42

JUCESP
28 FEV 2020
ASSOCIADO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
86.055/20-3
JUCESP

6

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRAE OUTRAS AVENÇAS

QUADRO DE RESUMO

Severinia - SP, 24 de ABRIL de 2.021. OK

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDOR

Nome: TIAGO HENRIQUE DA SILVA
Nacionalidade: BRASILEIRA
Profissão: COMERCIANTE RG: 42.159.763-SSP/SP – CPF/MF nº318.710.488-69
Estado Civil e Regime Matrimonial (se casado): DIVORCIADO
Endereço/Bairro: AV. CAPITÃO ALIPIO DE ALMEIDA, Nº245
Cidade/UF: SEVERINIA -SP CEP:
Tel: Celular:

ITEM 02 – PROMITENTE COMPRADORA:

Nome: CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59), sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

Sales de Oliveira, km.5, zona rural, no município de Severínia – SP, representada pelo sócio José Carrer (RG nº6.344.138-X-SSP/SP – CPF/MF nº638.403.838-20).- Nacionalidade: BRASILEIRA

ITEM 03 – UNIDADE LOTEADA

Nos termos da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2.017, a empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59), regularizou através de procedimento de Regularização Fundiária, o loteamento já existente e denominado **"JARDIM ANGELO CARRER"**, no imóvel da matricula nº74.746, do Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia – SP, com uma área de 13,27 hectares, totalmente contidos no perímetro urbano da cidade de Severínia, Estado de São Paulo, constituído de **84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos urbanos, de uso misto, residencial e comercial**, o qual foi registrado na conformidade da mencionada Lei nº13.465/2.017

ITEM 04 – DOS IMÓVEIS OBJETOS DESTE:

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
07 (SETE)	"D"	MISTO	1.127,52	76.009

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA DOIS.

LADO DIREITO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE N.08.

LADO ESQUERDO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº06.

FUNDOS: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº13.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
08 (OITO)	"D"	MISTO	1.127,52	76.010

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA DOIS.

LADO DIREITO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM A AREA INSTITUCIONAL 2.

LADO ESQUERDO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº07

FUNDOS: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº12.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
09 (NOVE)	"D"	MISTO	1.022,20	76.011

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 6,50 METROS, EM CUFVA, COM RAIO DE 9,00 MS, CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA CINCO E RETA COM 15,92 METROS.

LADO DIREITO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº10.

LADO ESQUERDO: 29,91 METROS E MAIS 26,02, CONFRONTANDO COM A AREA VERDE 02.

FUNDOS: 7,72 METROS, CONFRONTANDO COM AREA INSTITUCIONAL 02.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

11 (ONZE)	"D"	MISTO	1.127,52	76.013

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 20,88 METROS CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA CINCO.

LADO DIREITO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº12.

LADO ESQUERDO: 54,00 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE Nº10.

FUNDOS: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM AREA INSTITUCIONAL 02.

NO VALOR DE R$:15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
08 (OITO)	"E"	MISTO	1.083,83	76.029

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 24,64 METROS CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA CINCO.

LADO DIREITO: 45,11 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº09.

LADO ESQUERDO: 43,13 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE Nº07

FUNDOS: 24,57 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº11.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
09 (NOVE)	"E"	MISTO	1.084,58	76.030

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 23,63 METROS CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA CINCO.

LADO DIREITO: 47,00 METROS, CONFRONTANDO COM AREA VERDE 02.

LADO ESQUERDO: 45,11 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE Nº08.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

FUNDOS: 23,55 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº10.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
11 (ONZE)	"E"	MISTO	1.078,81	76.032

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 24,64 METROS CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA SEIS.

LADO DIREITO: 42,95 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE N.12.

LADO ESQUERDO: 44,88 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE Nº10.

FUNDOS: 24,57 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº08.

NO VALOR DE R$.15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)

ITEM 05 – VALOR TOTAL DA VENDA - R$105.000,00 (CENTO E CINCO MIL REAIS), pago em moeda corrente e legal do país, de cuja quantia o vendedor dá plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 06 – PARCELAS MENSAIS, SUCESSIVAS E VALOR TOTAL:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 07 – VENCIMENTO DAS PARCELAS MENSAIS E SUCESSIVAS:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 08 – LOCAL DE PAGAMENTO:

Nas agências Bancárias competentes, conforme ficha de compensação (boleto) emitida e enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem esta indicar, serão pagas em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer interpelação ou aviso de seus vencimentos e não se prorrogarão por motivo algum. Caso não seja recebida a ficha de compensação em tempo hábil, o pagamento poderá ser feito no escritório da promitente vendedora, ou onde a mesma, por escrito, comunicar, via correio.

ITEM 09 – DAS COMISSÕES DEVIDAS:

A comissão com corretagem aos profissionais habilitados para efetuarem a venda do imóvel objeto deste, só serão devidamente pagas após:

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

a) Efetivada a consequente compensação do pagamento referente ao ITEM 05 supra;

b) A devida assinatura por todas as partes, do presente instrumento.

Manifestação do Promitente Comprador sobre o presente contrato: foi concedido ao PROMITENTE COMPRADOR a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto as condições contratuais, não tendo nele qualquer alteração a solicitar , aceitando na integra as cláusulas deste contrato, que leu e achou conforme os seus interesses.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

PRIMEIRA – Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos **ITENS 01 e 02** do *QUADRO RESUMO*, tem entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel, descrito no **ITEM 04 (quatro)** do ***QUADRO RESUMO,*** mediante as cláusulas a seguir especificadas:

I – Partes

SEGUNDA - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, devidamente qualificada no **ITEM 01** do *QUADRO RESUMO* e doravante simplesmente designada por *VENDEDORA.*

TERCEIRA - De outro lado, doravante simplesmente designado por **COMPRADOR**, devidamente qualificado no **ITEM 02** do ***QUADRO RESUMO,*** figura(m) o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) do imóvel descrito e caracterizado no **ITEM 04 (QUATRO)** do **QUADRO RESUMO**.

II – Objeto

QUARTA – A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno objeto deste contrato e identificado no item 04 (quatro), do Quadro Resumo, sendo o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus, totalmente contido no perímetro urbano da cidade de Severínia Estado de São Paulo.

QUINTA – O imóvel objeto deste está incluído no loteamento de terrenos da área mencionada na Cláusula Quarta supra, composto de 84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos.

SEXTA – O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro) do QUADRO RESUMO, o qual, bem como todo o loteamento, se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

SÉTIMA - O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro), do QUADRO RESUMO, terá como infraestrutura redes de energia elétrica, pública e domiciliar, água, guias e sarjetas e pavimentação com BGS, as quais foram executadas pela VENDEDORA, com exceção das redes de energia elétrica pública e domiciliar, as quais serão executadas dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias pela VENDEDORA, e com relação ao esgotamento sanitário do imóvel, o COMPRADOR fica obrigado a efetuar a construção de fossa séptica e poço absorvente, por ocasião de sua ocupação.

III – Preço

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

OITAVA – O preço certo e ajustado, da venda objeto deste instrumento, é aquele descrito nos ITENS 05 (cinco) e 06 (seis) do presente contrato.

NONA – Para ser mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, as partes expressamente convencionam que as parcela descritas nos ITENS 06 do QUADRO RESUMO, serão reajustadas com a periodicidade de um ano, mediante a aplicação do percentual acumulado de 12 (doze) meses da variação do índice apurado pelo IGPM (FGV), verificando sempre no período a ser aplicado o índice de correção com uma defasagem de até 60 (sessenta) dias do primeiro vencimento da parcela mensal onde serão reajustada e atualizadas todas as demais parcelas mensais devedoras, tomando-se por base para primeiro reajuste a data de assinatura do presente contrato e seguindo assim para os reajustes subsequentes a cada 12 (doze) meses.

§1º - Fica estabelecido que se houver modificação legal que permita a redução do prazo periódico para aplicação da atualização, as partes passarão a adotá-lo.

§2º - Se houver mudança de índice ou faltar a sua divulgação as partes de comum acordo adotarão qualquer índice da FGV, que mais se aproxime daquele ora eleito, no último período de apuração.

§3º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO quando a quantidade das parcelas mensais for igual ou inferior a 12 (doze).

§4º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO caso o índice de reajuste a ser aplicado seja negativo ou igual a zero permanecendo assim as parcelas mensais sem nenhuma alteração.

DÉCIMA – O COMPRADOR obriga- se a pagar as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, através de ficha de compensação bancaria ou por outro título que o valha, definido pela **VENDEDORA**.

§1º - Para pagamento das parcelas avençadas nos **ITENS 05 e 06**, do QUADRO RESUMO será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o **COMPRADOR** do pagamento.

Nessa eventualidade, ou, na falta deste, os pagamentos deverão ser efetuados conforme especificado no **ITEM 08** do referido quadro.

§2º - O pagamento deverá ser efetuado em moeda corrente no território nacional, à época do vencimento.

§3º - Todo e qualquer pagamento relacionado ao presente compromisso que for efetuado através de cheque, só será considerado quitado após a devida compensação do mesmo. Caso haja dificuldade na compensação, as consequencias serão suportadas pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o prazo entre o vencimento da obrigação e a data da compensação do referido cheque, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros e multa e demais cominações, previstos no presente instrumento, bem como, encargos bancários causados pela mora.

§4º - O COMPRADOR fica obrigado a comprovar a VENDEDORA ou seus prepostos, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido, a efetivação de qualquer pagamento.

prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA ou seus prepostos não se responsabilizam pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado neste contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – Fica desde já pactuado que caso o COMPRADOR opte por antecipar os valores referente as parcelas mensais ou até mesmo optar por quitar o saldo do preço, somente o poderá fazer se estiver em dia com seus compromissos decorrentes desta promessa, respeitadas as condições abaixo:

a) Dê formal conhecimento a VENDEDORA ou seus prepostos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de sua intenção;

b) Nenhuma parcela poderá ser paga senão em sua totalidade, não se admitindo fracionamento das mesmas, salvo mediante expresso consentimento por escrito da VENDEDORA ou seus prepostos.

DÉCIMA TERCEIRA – O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação de parcela (s) anterior (es), cujo (s) pagamento (s) deverá (ão) ser sempre comprovado (s), quando exigido (s).

DÉCIMA QUARTA – As prestações não adimplidas no dia do vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final e efetiva liquidação, acrescido de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, conforme o máximo estabelecido na legislação pertinente, bem como, após 60 (sessenta) dias de atraso, 10% (dez por cento) referentes a serviços de cobrança relativos á mora estabelecida prestados em decorrência desta e, no caso de intervenção judicial, custas, taxas, emolumentos e honorários advocatícios pertinentes, devidas em decorrência do atraso.

§1º - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, constituído o COMPRADOR em mora, na forma da lei, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito.

§2º Caso a VENDEDORA, eventualmente, e por solicitação do COMPRADOR, receber algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que ao inadimplemento acarretaria, não significará novação, e jamais poderão ser invocados como precedente ou novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao COMPRADOR, as despesas de cobrança e mora.

IV – Resolução por inadimplemento do comprador

DÉCIMA QUINTA – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a VENDEDORA ou seus prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

§1º Caso o COMPRADOR pretenda, após o início da interpelação, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá fazê-lo diretamente a VENDEDORA ou seus prepostos, com pagamento do principal, acrescido de correção monetária e dos encargos moratórios previstos no presente instrumento, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

§2º - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos neste, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

DÉCIMA SEXTA – Na eventualidade de resolução por inadimplemento, ou até mesmo resilição do contrato, a título de cláusula penal compensatória, será retido pela VENDEDORA, o equivalente a 1/3 (um terço) dos valores pagos até o momento.

§1º - O valor da cláusula penal compensatória estabelecido entre as partes nesta cláusula servirá para compensar as perdas e danos da VENDEDORA, tais como, entre outros, custos com publicidade, comissões, custos financeiros, administrativos, tributários, honorários advocatícios, etc.

§2º A VENDEDORA, poderá a seu critério, dispensar a prefixação das perdas e danos do caput e §1º (cláusula penal compensatória – Código Civil artigo 918), e cobrar os prejuízos efetivamente maiores que lograr demonstrar

§3º A eventual diferença, a favor do COMPRADOR, se existir, será devolvida na mesma forma e prazos que o COMPRADOR as pagou, ressalvando-se as tolerâncias legais.

DÉCIMA SÉTIMA – A dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, se o COMPRADOR.

a) Ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida neste;

b) Ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente sem o prévio consentimento da VENDEDORA,

c) Constituir sobre o imóvel ônus real, ou fizer composição moratória com o seu credor oferecendo em garantia os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, sem o consentimento prévio da VENDEDORA,

d) Incidir em insolvência, ou for movida ação de execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel, objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou lhe afete o patrimônio tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações contratadas.

V – Escritura

DÉCIMA OITAVA – A escritura de venda e compra do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que tenha cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, notadamente o pagamento integral do preço, no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data do pedido formal

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

por parte do COMPRADOR, da respectiva "carta de quitação e autorização para escritura", que será válida por 30 (trinta) dias.

§ ÚNICO: Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente, à exceção de elaboração do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

VI – Disposições gerais

DÉCIMA NONA Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo COMPRADOR e constante deste instrumento (ITEM 02 do QUADRO RESUMO), presumindo-se válidas caso não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequencias dessa omissão.

VIGÉSIMA - O presente contrato, ressalvado o caso de inadimplemento e resolução, é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e sucessores, principalmente no que se refere aos pagamentos ajustados.

VIGÉSIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR assume inteira responsabilidade, por qualquer ato lesivo doloso que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da VENDEDORA, como por exemplo: falsidade ideológica, ocultação de quaisquer informações pertinentes à confecção deste e execução do negócio, ou mesmo qualquer dos elencados no artigo 171 do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, entre outros.

VIGÉSIMA SEGUNDA O presente instrumento retifica e substitui as negociações anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

VIGÉSIMA TERCEIRA – Caso a VENDEDORA ou seus prepostos sejam obrigados a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o COMPRADOR incorrerá em correção monetária nos termos deste instrumento conforme cláusula nona, desde a data do vencimento até a final liquidação e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento), sucumbência (se houver) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês do débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

VII – Cessão deste contrato

VIGÉSIMA QUARTA - A cessão deste contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito da VENDEDORA, sob a condição do comprador-cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

§ ÚNICO – O instrumento de cessão e transferência a ser apresentado à VENDEDORA ou a seus prepostos para anuência deverá obrigatoriamente conter o devido reconhecimento de firmas das partes contratantes emitido por cartório competente, sem o qual, os mesmos se reservam o direito de não anuírem o dito instrumento.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

VIII – Outras avenças

VIGÉSIMA QUINTA Qualquer diferença nas áreas de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará a VENDEDORA ao COMPRADOR e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite.

a) Posse

VIGESIMA SEXTA – O COMPRADOR será desde já, imitido na posse imediata do imóvel, objeto deste termo, a partir daí se obrigando a conservá-lo e mantê-lo em perfeito estado de limpeza, bem como a atender a todas as exigências dos Poderes Públicos. Em não o fazendo, poderá a VENDEDORA executar os serviços correspondentes que se fizerem necessários ou forem impostos, cobrando, o custo das despesas efetuadas, em conjunto com a prestação imediatamente vincenda.

§1º O COMPRADOR, fica devidamente autorizado a proceder no imóvel objeto deste contrato, qualquer tipo de construção ou benfeitoria, desde que se enquadre nas normas específicas, sejam municipais e/ou federais, promovendo a aprovação do respectivo projeto.

§2º - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma de ocupar o imóvel objeto sem previamente haver cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, das normas e leis pertinentes e de todo o disposto pelos poderes competentes, ficará sujeito às disposições do artigo 952 da Lei nº 10.406/02, sendo assim, considerado esbulhador, ficando, portanto, sujeito às medidas judiciais cabíveis para a reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido liminar e cobrança de perdas e danos.

b) Outras despesas

VIGÉSIMA SÉTIMA – Todas as despesas decorrentes do imóvel, objeto do presente contrato, inclusive quaisquer tributos devidos ao fisco, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e emolumentos aos Cartórios de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis, quitações fiscais e quaisquer ônus devidos sobre a operação, mesmo que diretamente cobrados da VENDEDORA, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que se obriga a liquidá-las tão logo sejam solicitadas pela VENDEDORA ou seus prepostos.

VIGÉSIMA OITAVA – Caberão ainda ao COMPRADOR, as despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos e/ou de concessionárias de tais serviços, no que se refere ao imóvel objeto deste.

c) Impostos prediais e territoriais urbanos

VIGÉSIMA NONA – Ficará o COMPRADOR sendo o único responsável pelo pagamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, a partir da assinatura deste.

§ ÚNICO – O COMPRADOR será responsável pelo pagamento do Imposto supra referido no momento pactuado, mesmo que o lançamento pela municipalidade seja em nome de outrem.

TRIGÉSIMA – Para efeito de receber citações, notificações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como qualquer correspondência, o COMPRADOR declara ter como

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

endereço o mencionado na sua qualificação QUADRO RESUMO, comprometendo-se a comunicar por escrito qualquer alteração de endereço, sob pena de reputarem-se válidas as correspondências emitidas no endereço constante deste instrumento.

d) Benfeitorias

TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o COMPRADOR não terá direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, desde já renuncia, e tampouco, pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

IX – Declarações

a) **TRIGÉSIMA SEGUNDA** – As partes contratantes declaram nesta oportunidade que fica o Sr Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, autorizado a proceder a todas e quaisquer averbações necessárias para o registro do presente instrumento, na forma da Lei.

X - Disposições Gerais

TRIGÉSIMA TERCEIRA - De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgação após esta data.

TRIGÉSIMA QUARTA - O presente compromisso é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, as cláusulas, parágrafos e itens aqui avençados, serão válidos para os herdeiros e sucessores, a qualquer título ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR previsto nesta contratação e cláusula resolutiva nele contida.

TRIGÉSIMA QUINTA - É PROIBIDO O DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO OU FRACIONAMENTO DO TERRENO, NO QUAL RESULTE EM NOVO LOTE COM ÁREA INFERIOR A CONSTANTE DA MATRICULA; TAMBÉM É PROIBIDO A CRIAÇÃO DE PORCOS, VACAS, CAVALOS, GALINHAS, CÃES E QUAISQUER OUTROS ANIMAIS QUE PELA SUA PRÓPRIA NATUREZA EXALEM MAU CHEIRO, BEM COMO A INSTALAÇÃO DE CURRAIS, POCILGAS, BAIAS, AVIÁRIOS, CANIS, COMPROMETENDO, DESSA FORMA, O ALTO PADRÃO DO LOTEAMENTO.

TRIGÉSIMA SEXTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia, estado de São Paulo, o mesmo de situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, cientes e de acordo com os termos pactuados aqui, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só fim e na presença das testemunhas abaixo.

Severínia – SP, 24 (VINTE E QUATRO) de ABRIL de 2021.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

TIAGO HENRIQUE DA SILVA

Promitentes vendedor

CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA,

Representada pelo sócio José Carrer

Promitente Compradora

Qualificado (s) no item 02 do *QUADRO RESUMO*

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:

2º TABELIÃO DE NOTAS

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS SEVERÍNIA - SP

Reconheço por semelhança a firma de JOSE CARRER, em documento com valor econômico. É dou fé.

Severínia, 15 de julho de 2021

Em Testº

RENAN BRITO SOUTO-Escrevente

Total: R$ 10,34

Renan Brito Souto
Escrevente

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES:

	CPF
TIAGO HENRIQUE DA SILVA	318.710.488-69
CECÍLIA PINHEIRO DA SILVA	361.197.208-80

MATRÍCULA:

116558 01 55 2012 2 00083 021 0008899 25

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES

TIAGO HENRIQUE DA SILVA, brasileiro, solteiro, natural de OLÍMPIA, Estado de São Paulo, nascido no dia três de julho de um mil e novecentos e oitenta e quatro (03/07/1984), filho de ADILEU LAURINDO DA SILVA e de LEONICE APARECIDA GOBATO SILVA.
CECÍLIA PINHEIRO, brasileira, solteira, natural de OLÍMPIA, Estado de São Paulo, nascida no dia doze de agosto de um mil e novecentos e oitenta e oito (12/08/1988), filha de PAULO CELSO PINHEIRO e de MARIA AMÉLIA SONSIN.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)	DIA	MÊS	ANO
Dezoito de agosto de dois mil e doze	18	08	2012

REGIME DE BENS DO CASAMENTO
COMUNHÃO PARCIAL DE BENS

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)
CECÍLIA PINHEIRO DA SILVA

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

A PRESENTE CERTIDÃO ENVOLVE ELEMENTOS DE AVERBAÇÃO À MARGEM DO TERMO 1) Os contraentes DIVORCIARAM-SE conforme sentença proferida pelo MMº Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Olímpia-SP, Drº Sandro Nogueira de Barros Leite, datada de 23 de outubro de 2014, transitada em julgado em 24 de novembro de 2014, no processo nº 0006093-28.2014.8.26.0400, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, CECÍLIA PINHEIRO. Averbado aos 15 de janeiro de 2015. 2) O 1º e o 2º contraente estão inscrito no CPF nº 318.710.488-69 e 361.197.208-80, nos termos do provimento CG nº 01/2021. NADA MAIS ME CUMPRIA CERTIFICAR. - - - .

ANOTAÇÕES DE CADASTRO
Nada mais me cumpria certificar.

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
Olímpia, 23 de setembro de 2021.

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Andressa Marques de Melo
Escrevente
OLÍMPIA - SP

Andressa Marques de Melo
Escrevente

OFICIAL: 43,50 SEFAZ: 8,70 ISS: 2,28 TOTAL: 54,48
Selos recolhidos pela guia Nº 214/2021

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Olímpia | Robson Passos Caires - Oficial | 17 3281 1316

Reconheço por semelhança a firma de: ANDRESSA MARQUES DE MELO, em documento sem valor econômico, e dou fé.
Olímpia, 23 de setembro de 2021
Em Testº da verdade.
Miriele Bósque-Escrevente
Total: R$ 6,89

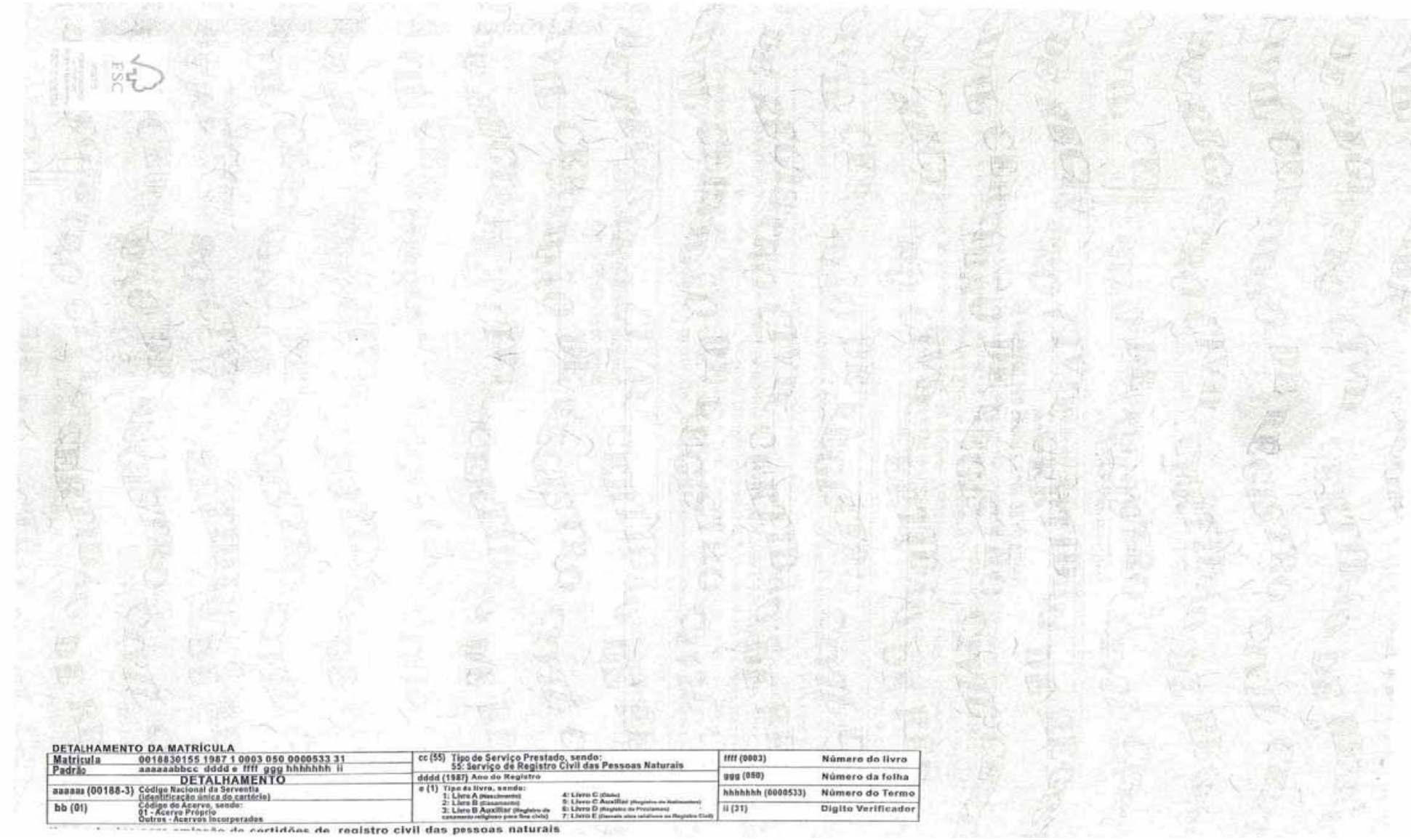
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Miriele Bósque
OLÍMPIA
116558
FIRMA 1
S10662AA0044167

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DA COMARCA DE OLÍMPIA - ESTADO DE SÃO PAULO
Robson Passos Caires - Oficial
Rua Engenheiro Reid, nº 185 - Patrimônio de São João Batista
Fone (17) 3281-1316 - CEP 15400-091
e-mail:contato@cartorioderegistrosolimpia.com.br

1165582CE0000000031133216
Total 54,48 ISS 2,28

Consulte o selo no site abaixo
https://selodigital.tjsp.jus.br

116558 - AA000043624 06/21



DETALHAMENTO DA MATRÍCULA

Matrícula	0018830155 1987 1 0003 050 0000533 31	cc (55) Tipo de Serviço Prestado, sendo: 55: Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais		ffff (0003)	Número do livro
Padrão	aaaaaabbcc dddd e ffff ggg hhhhhhh ii	dddd (1987) Ano do Registro		ggg (050)	Número da folha
DETALHAMENTO		e (1) Tipo do livro, sendo: 1: Livro A (Nascimento) 2: Livro B (Casamento) 3: Livro B Auxiliar (Registro de casamento religioso para fins civis) 4: Livro C (Óbito) 5: Livro C Auxiliar (Registro de Natimortos) 6: Livro D (Registro de Proclamas) 7: Livro E (Demais atos relativos ao Registro Civil)		hhhhhhh (0000533)	Número do Termo
aaaaaa (00188-3)	Código Nacional da Serventia (identificação única do cartório)			ii (31)	Dígito Verificador
bb (01)	Código do Acervo, sendo: 01 - Acervo Próprio Outros - Acervos Incorporados				

ampliação de certidões de registro civil das pessoas naturais

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRAE OUTRAS AVENÇAS

QUADRO DE RESUMO

Severínia - SP, 24 de ABRIL de 2.021.

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDOR

Nome: TIAGO HENRIQUE DA SILVA **Nacionalidade: BRASILEIRA**
Profissão: COMERCIANTE RG: 42.159.763-SSP/SP – CPF/MF nº318.710.488-69
Estado Civil e Regime Matrimonial (se casado): DIVORCIADO
Endereço/Bairro: AV. CAPITÃO ALIPIO DE ALMEIDA, Nº245
Cidade/UF: SEVERINIA -SP **CEP:**
Tel: **Celular:**

ITEM 02 – PROMITENTE COMPRADORA:

Nome: CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59), sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando Sales de Oliveira, km.5, zona rural, no município de Severínia – SP, representada pelo sócio José Carrer (RG nº6.344.138-X-SSP/SP – CPF/MF nº638.403.838-20).- **Nacionalidade: BRASILEIRA**

ITEM 03 – UNIDADE LOTEADA

Nos termos da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2.017, a empresa Callegari & Carrer – Intermediação e Agenciamento de Negócios Ltda (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59), regularizou através de procedimento de Regularização Fundiária, o loteamento já existente e denominado "**JARDIM ANGELO CARRER**", no imóvel da matricula nº74.746, do Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia – SP, com uma área de 13,27 hectares, totalmente contidos no perímetro urbano da cidade de Severínia, Estado de São Paulo, constituído de **84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos urbanos, de uso misto, residencial e comercial**, o qual foi registrado na conformidade da mencionada Lei nº13.465/2.017.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

ITEM 04 – DO IMÓVEL OBJETO DESTE:

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
10 (DEZ)	"D"	MISTO	1.127,52	76.012

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA CINCO.

LADO DIREITO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE N.11.

LADO ESQUERDO: 54,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº09.

FUNDOS: 20,88 METROS, CONFRONTANDO COM A AREA INSTITUCIONAL 2

ITEM 05 – VALOR TOTAL DA VENDA - R$15.000,00 (QUINZE MIL REAIS), pago em moeda corrente e legal do país, de cuja quantia o vendedor dá plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 06 – PARCELAS MENSAIS, SUCESSIVAS E VALOR TOTAL:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 07 – VENCIMENTO DAS PARCELAS MENSAIS E SUCESSIVAS:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ITEM 08 – LOCAL DE PAGAMENTO:

Nas agências Bancárias competentes, conforme ficha de compensação (boleto) emitida e enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem esta indicar, serão pagas em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer interpelação ou aviso de seus vencimentos e não se prorrogarão por motivo algum. Caso não seja recebida a ficha de compensação em tempo hábil, o pagamento poderá ser feito no escritório da promitente vendedora, ou onde a mesma, por escrito, comunicar, via correio.

ITEM 09 – DAS COMISSÕES DEVIDAS:

A comissão com corretagem aos profissionais habilitados para efetuarem a venda do imóvel objeto deste, só serão devidamente pagas após:

a) Efetivada a consequente compensação do pagamento referente ao ITEM 05 supra;

b) A devida assinatura por todas as partes, do presente instrumento.

Manifestação do Promitente Comprador sobre o presente contrato: foi concedido ao PROMITENTE COMPRADOR a oportunidade para previamente

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto as condições contratuais, não tendo nele qualquer alteração a solicitar , aceitando na integra as cláusulas deste contrato, que leu e achou conforme os seus interesses.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

PRIMEIRA – Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos **ITENS 01 e 02** do *QUADRO RESUMO*, tem entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel, descrito no **ITEM 04 (quatro)** do ***QUADRO RESUMO***, mediante as cláusulas a seguir especificadas:

I – Partes

SEGUNDA - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, devidamente qualificada no **ITEM 01** do *QUADRO RESUMO e* doravante simplesmente designada por *VENDEDORA*.

TERCEIRA - De outro lado, doravante simplesmente designado por **COMPRADOR**, devidamente qualificado no **ITEM 02** do ***QUADRO RESUMO***, figura(m) o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) do imóvel descrito e caracterizado no **ITEM 04 (QUATRO)** do **QUADRO RESUMO**.

II – Objeto

QUARTA – A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno objeto deste contrato e identificado no item 04 (quatro), do Quadro Resumo, sendo o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus, totalmente contido no perímetro urbano da cidade de Severínia - Estado de São Paulo.

QUINTA – O imóvel objeto deste está incluído no loteamento de terrenos da área mencionada na Cláusula Quarta supra, composto de 84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos.

SEXTA – O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro) do QUADRO RESUMO, o qual, bem como todo o loteamento, se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

SÉTIMA - O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro), do QUADRO RESUMO, terá como infraestrutura redes de energia elétrica, pública e domiciliar, água, guias e sarjetas e pavimentação com BGS, as quais foram executadas pela VENDEDORA, com exceção das redes de energia elétrica pública e domiciliar, as quais serão executadas dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias pela VENDEDORA, e com relação ao esgotamento sanitário do imóvel, o COMPRADOR fica obrigado a efetuar a construção de fossa séptica e poço absorvente, por ocasião de sua ocupação.

III – Preço

OITAVA – O preço certo e ajustado, da venda objeto deste instrumento, é aquele descrito nos ITENS 05 (cinco) e 06 (seis) do presente contrato.

NONA – Para ser mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, as partes expressamente convencionam que as parcela descritas nos ITENS 06 do QUADRO RESUMO, serão reajustadas com a periodicidade de um ano, mediante a aplicação do percentual acumulado de 12 (doze) meses da variação do índice apurado pelo IGPM (FGV), verificando sempre no período a ser aplicado o índice de correção com uma defasagem de até 60 (sessenta) dias do primeiro vencimento da parcela mensal

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

onde serão reajustada e atualizadas todas as demais parcelas mensais devedoras, tomando-se por base para primeiro reajuste a data de assinatura do presente contrato e seguindo assim para os reajustes subsequentes a cada 12 (doze) meses.

§1º - Fica estabelecido que se houver modificação legal que permita a redução do prazo periódico para aplicação da atualização, as partes passarão a adotá-lo.

§2º - Se houver mudança de índice ou faltar a sua divulgação as partes de comum acordo adotarão qualquer índice da FGV, que mais se aproxime daquele ora eleito, no último período de apuração.

§3º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO quando a quantidade das parcelas mensais for igual ou inferior a 12 (doze).

§4º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO caso o índice de reajuste a ser aplicado seja negativo ou igual a zero permanecendo assim as parcelas mensais sem nenhuma alteração.

DÉCIMA – O COMPRADOR obriga- se a pagar as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, através de ficha de compensação bancaria ou por outro título que o valha, definido pela **VENDEDORA.**

§1º - Para pagamento das parcelas avençadas nos **ITENS 05 e 06**, do QUADRO RESUMO será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o **COMPRADOR** do pagamento.

Nessa eventualidade, ou, na falta deste, os pagamentos deverão ser efetuados conforme especificado no **ITEM 08** do referido quadro.

§2º - O pagamento deverá ser efetuado em moeda corrente no território nacional, à época do vencimento.

§3º - Todo e qualquer pagamento relacionado ao presente compromisso que for efetuado através de cheque, só será considerado quitado após a devida compensação do mesmo. Caso haja dificuldade na compensação, as consequencias serão suportadas pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o prazo entre o vencimento da obrigação e a data da compensação do referido cheque, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros e multa e demais cominações, previstos no presente instrumento, bem como, encargos bancários causados pela mora.

§4º - O COMPRADOR fica obrigado a comprovar a VENDEDORA ou seus prepostos, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido, a efetivação de qualquer pagamento.

§5º - É vedado o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido satisfeitas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA ou seus prepostos não se responsabilizam pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado neste contrato.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA SEGUNDA – Fica desde já pactuado que caso o COMPRADOR opte por antecipar os valores referente as parcelas mensais ou até mesmo optar por quitar o saldo do preço, somente o poderá fazer se estiver em dia com seus compromissos decorrentes desta promessa, respeitadas as condições abaixo:

a) Dê formal conhecimento a VENDEDORA ou seus prepostos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de sua intenção;

b) Nenhuma parcela poderá ser paga senão em sua totalidade, não se admitindo fracionamento das mesmas, salvo mediante expresso consentimento por escrito da VENDEDORA ou seus prepostos.

DÉCIMA TERCEIRA – O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação de parcela (s) anterior (es), cujo (s) pagamento (s) deverá (ão) ser sempre comprovado (s), quando exigido (s).

DÉCIMA QUARTA – As prestações não adimplidas no dia do vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final e efetiva liquidação, acrescido de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, conforme o máximo estabelecido na legislação pertinente, bem como, após 60 (sessenta) dias de atraso, 10% (dez por cento) referentes a serviços de cobrança relativos á mora estabelecida prestados em decorrência desta e, no caso de intervenção judicial, custas, taxas, emolumentos e honorários advocatícios pertinentes, devidas em decorrência do atraso.

§1º - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, constituído o COMPRADOR em mora, na forma da lei, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito.

§2º - Caso a VENDEDORA, eventualmente, e por solicitação do COMPRADOR, receber algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que ao inadimplemento acarretaria, não significará novação, e jamais poderão ser invocados como precedente ou novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao COMPRADOR, as despesas de cobrança e mora.

IV – Resolução por inadimplemento do comprador

DÉCIMA QUINTA – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a VENDEDORA ou seus prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

§1º - Caso o COMPRADOR pretenda, após o início da interpelação, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá fazê-lo diretamente a VENDEDORA ou seus prepostos, com pagamento do principal, acrescido de correção monetária e dos encargos moratórios previstos no presente

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

instrumento, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

§2º - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos neste, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

DÉCIMA SEXTA – Na eventualidade de resolução por inadimplemento, ou até mesmo resilição do contrato, a título de cláusula penal compensatória, será retido pela VENDEDORA, o equivalente a 1/3 (um terço) dos valores pagos até o momento.

§1º - O valor da cláusula penal compensatória estabelecido entre as partes nesta cláusula servirá para compensar as perdas e danos da VENDEDORA, tais como, entre outros, custos com publicidade, comissões, custos financeiros, administrativos, tributários, honorários advocatícios, etc.

§2º A VENDEDORA, poderá a seu critério, dispensar a prefixação das perdas e danos do caput e §1º (cláusula penal compensatória – Código Civil artigo 918), e cobrar os prejuízos efetivamente maiores que lograr demonstrar.

§3º A eventual diferença, a favor do COMPRADOR, se existir, será devolvida na mesma forma e prazos que o COMPRADOR as pagou, ressalvando-se as tolerâncias legais.

DÉCIMA SÉTIMA – A dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, se o COMPRADOR:

a) Ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida neste;

b) Ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente sem o prévio consentimento da VENDEDORA;

c) Constituir sobre o imóvel ônus real, ou fizer composição moratória com o seu credor oferecendo em garantia os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, sem o consentimento prévio da VENDEDORA;

d) Incidir em insolvência, ou for movida ação de execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel, objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou lhe afete o patrimônio tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações contratadas.

V – Escritura

DÉCIMA OITAVA – A escritura de venda e compra do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que tenha cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, notadamente o pagamento integral do preço, no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data do pedido formal por parte do COMPRADOR, da respectiva "carta de quitação e autorização para escritura", que será válida por 30 (trinta) dias.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

§ ÚNICO: Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente, à exceção de elaboração do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

VI – Disposições gerais

DÉCIMA NONA - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo COMPRADOR e constante deste instrumento (ITEM 02 do QUADRO RESUMO), presumindo-se válidas caso não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequencias dessa omissão.

VIGÉSIMA - O presente contrato, ressalvado o caso de inadimplemento e resolução, é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e sucessores, principalmente no que se refere aos pagamentos ajustados.

VIGÉSIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR assume inteira responsabilidade, por qualquer ato lesivo doloso que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da VENDEDORA, como por exemplo: falsidade ideológica, ocultação de quaisquer informações pertinentes à confecção deste e execução do negócio, ou mesmo qualquer dos elencados no artigo 171 do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, entre outros.

VIGÉSIMA SEGUNDA - O presente instrumento retifica e substitui as negociações anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

VIGÉSIMA TERCEIRA – Caso a VENDEDORA ou seus prepostos sejam obrigados a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o COMPRADOR incorrerá em correção monetária nos termos deste instrumento conforme cláusula nona, desde a data do vencimento até a final liquidação e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento), sucumbência (se houver) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês do débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

VII – Cessão deste contrato

VIGÉSIMA QUARTA - A cessão deste contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito da VENDEDORA, sob a condição do comprador-cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

§ ÚNICO – O instrumento de cessão e transferência a ser apresentado à VENDEDORA ou a seus prepostos para anuência deverá obrigatoriamente conter o devido reconhecimento de firmas das partes contratantes emitido por cartório competente, sem o qual, os mesmos se reservam o direito de não anuírem o dito instrumento.

VIII – Outras avenças

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

VIGÉSIMA QUINTA - Qualquer diferença nas áreas de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará a VENDEDORA ao COMPRADOR e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite.

a) Posse

VIGESIMA SEXTA – O COMPRADOR será desde já, imitido na posse imediata do imóvel, objeto deste termo, a partir daí se obrigando a conservá-lo e mantê-lo em perfeito estado de limpeza, bem como a atender a todas as exigências dos Poderes Públicos. Em não o fazendo, poderá a VENDEDORA executar os serviços correspondentes que se fizerem necessários ou forem impostos, cobrando, o custo das despesas efetuadas, em conjunto com a prestação imediatamente vincenda.

§1º O COMPRADOR, fica devidamente autorizado a proceder no imóvel objeto deste contrato, qualquer tipo de construção ou benfeitoria, desde que se enquadre nas normas específicas, sejam municipais e/ou federais, promovendo a aprovação do respectivo projeto.

§2º - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma de ocupar o imóvel objeto sem previamente haver cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, das normas e leis pertinentes e de todo o disposto pelos poderes competentes, ficará sujeito às disposições do artigo 952 da Lei nº 10.406/02, sendo assim, considerado esbulhador, ficando, portanto, sujeito às medidas judiciais cabíveis para a reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido liminar e cobrança de perdas e danos.

b) Outras despesas

VIGÉSIMA SÉTIMA – Todas as despesas decorrentes do imóvel, objeto do presente contrato, inclusive quaisquer tributos devidos ao fisco, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e emolumentos aos Cartórios de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis, quitações fiscais e quaisquer ônus devidos sobre a operação, mesmo que diretamente cobrados da VENDEDORA, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que se obriga a liquidá-las tão logo sejam solicitadas pela VENDEDORA ou seus prepostos.

VIGÉSIMA OITAVA – Caberão ainda ao COMPRADOR, as despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos e/ou de concessionárias de tais serviços, no que se refere ao imóvel objeto deste.

c) Impostos prediais e territoriais urbanos

VIGÉSIMA NONA – Ficará o COMPRADOR sendo o único responsável pelo pagamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, a partir da assinatura deste.

§ ÚNICO – O COMPRADOR será responsável pelo pagamento do Imposto supra referido no momento pactuado, mesmo que o lançamento pela municipalidade seja em nome de outrem.

TRIGÉSIMA – Para efeito de receber citações, notificações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como qualquer correspondência, o COMPRADOR declara ter como endereço o mencionado na sua qualificação QUADRO RESUMO, comprometendo-se a

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

comunicar por escrito qualquer alteração de endereço, sob pena de reputarem-se válidas as correspondências emitidas no endereço constante deste instrumento.

d) Benfeitorias

TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o COMPRADOR não terá direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, desde já renuncia, e tampouco, pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

IX – Declarações

a) **TRIGÉSIMA SEGUNDA** – As partes contratantes declaram nesta oportunidade que fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, autorizado a proceder a todas e quaisquer averbações necessárias para o registro do presente instrumento, na forma da Lei.

X - Disposições Gerais

TRIGÉSIMA TERCEIRA - De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgação após esta data.

TRIGÉSIMA QUARTA - O presente compromisso é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, as cláusulas, parágrafos e itens aqui avençados, serão válidos para os herdeiros e sucessores, a qualquer título ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR previsto nesta contratação e cláusula resolutiva nele contida.

TRIGÉSIMA QUINTA - É PROIBIDO O DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO OU FRACIONAMENTO DO TERRENO, NO QUAL RESULTE EM NOVO LOTE COM ÁREA INFERIOR A CONSTANTE DA MATRICULA; TAMBÉM É PROIBIDO A CRIAÇÃO DE PORCOS, VACAS, CAVALOS, GALINHAS, CÃES E QUAISQUER OUTROS ANIMAIS QUE PELA SUA PRÓPRIA NATUREZA EXALEM MAU CHEIRO, BEM COMO A INSTALAÇÃO DE CURRAIS, POCILGAS, BAIAS, AVIÁRIOS, CANIS, COMPROMETENDO, DESSA FORMA, O ALTO PADRÃO DO LOTEAMENTO.

TRIGÉSIMA SEXTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia, estado de São Paulo, o mesmo de situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, cientes e de acordo com os termos pactuados aqui, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só fim e na presença das testemunhas abaixo.

Severínia – SP, 24 (VINTE E QUATRO) de ABRIL de 2021.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

TIAGO HENRIQUE DA SILVA

Promitente vendedor

CALLEGARI & CARRRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA,

Representada pelo sócio José Carrer

Promitente Compradora

Qualificado (s) no item 02 do *QUADRO RESUMO*

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRAE OUTRAS AVENÇAS

QUADRO DE RESUMO

Severínia - SP, 15 de Julho de 2.021.

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDORA: CARLOS ALBERTO MARQUES JUNIOR (RG nº46.590.473-7 SSP/SP – CPF/MF nº327.276898-02), brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à lei nº 6515/77 com **MARIANA RODRIGUES ROZATTO MARQUES** (RG n.º 44.240.749-X-SSP/SP – CPF/MF nº 365 575 218/02), brasileira, farmacêutica, endereço na Rua Aniceto Domingues, 590 - Centro, Severínia - SP, 14735-000.

ITEM 02 – PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES):

Nome: CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59) sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando Salles de Oliveira, s/nº, km.5, CEP 14.735-000, na zona rural, do município de Severínia – SP, Neste ato representada pelo sócio administrador, JOSÉ CARRER (RG nº6.344.138-X- SSP/SP – CPF/MF nº638.403.838-20), brasileiro, casado, empresário, com escritório no endereço supra mencionado.

ITEM 03 – UNIDADE LOTEADA

Nos termos da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2.017, a **PROMITENTE VENDEDORA** regularizou através de procedimento de Regularização Fundiária, o loteamento já existente e denominado "**JARDIM ANGELO CARRER**", no imóvel da matrícula nº74.746, do Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia – SP, com uma área de 13,27 hectares, totalmente contidos no perímetro urbano da cidade de Severínia, Estado de São Paulo, constituído de **84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos urbanos, de uso misto, residencial e comercial**, o qual foi registrado na conformidade da mencionada Lei nº13.465/2.017.

ITEM 04 – DO IMÓVEL OBJETO DESTE:

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
17	D	MISTO	1.127,52	76.019

Rubricas:

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: 20,88 (Vinte Metros e oitenta e oito centímetros) METROS, CONFRONTANDO COM A Rua Projetada Cinco

LADO DIREITO: 54,00 (cinquenta e quatro)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 16.LADO

ESQUERDO: 54,00 (cinquenta e quatro)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 18.

FUNDOS:20,88 (vinte metros e oitenta e oito centímetros)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 03.

ITEM 05 – PARCELA SINAL:

Valor de R$ 15.000,00 (quinze Mil reais), pago da seguinte maneira:

ITEM 06 – PARCELA ÚNICA.

ITEM 08 – LOCAL DE PAGAMENTO:

Nas agências Bancárias competentes, conforme ficha de compensação (boleto) emitida e enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem esta indicar, serão pagas em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer interpelação ou aviso de seus vencimentos e não se prorrogarão por motivo algum. Caso não seja recebida a ficha de compensação em tempo hábil, o pagamento poderá ser feito no escritório da promitente vendedora, ou onde a mesma, por escrito, comunicar, via correio.

ITEM 09 – DAS COMISSÕES DEVIDAS:

A comissão com corretagem aos profissionais habilitados para efetuarem a venda do imóvel objeto deste, só serão devidamente pagas após:

a Efetivada a consequente compensação do pagamento referente ao ITEM 05 supra;

b A devida assinatura por todas as partes, do presente instrumento.

Manifestação do Promitente Comprador sobre o presente contrato: foi concedido ao PROMITENTE COMPRADOR a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto as condições contratuais, não tendo nele qualquer alteração a solicitar , aceitando na integra as cláusulas deste contrato, que leu e achou conforme os seus interesses.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

Rubricas: mRRm

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

PRIMEIRA – Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos **ITENS 01 e 02** do *QUADRO RESUMO*, tem entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel, descrito no **ITEM 04 (quatro)** do ***QUADRO RESUMO***, mediante as cláusulas a seguir especificadas:

I – Partes

SEGUNDA - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, devidamente qualificada no **ITEM 01** do *QUADRO RESUMO e* doravante simplesmente designada por *VENDEDORA*.

TERCEIRA - De outro lado, doravante simplesmente designado por **COMPRADOR**, devidamente qualificado no **ITEM 02** do ***QUADRO RESUMO***, figura(m) o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) do imóvel descrito e caracterizado no **ITEM 04 (QUATRO)** do **QUADRO RESUMO.**

II – Objeto

QUARTA – A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno objeto deste contrato e identificado no item 04 (quatro), do Quadro Resumo, totalmente contido no perímetro urbano da cidade de Severínia - Estado de São Paulo.

QUINTA – O imóvel objeto deste está incluído no loteamento de terrenos da área mencionada na Cláusula Quarta supra, composto de 84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos.

SEXTA – O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro) do QUADRO RESUMO, o qual, bem como todo o loteamento, se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

III – Preço

OITAVA – O preço certo e ajustado, da venda objeto deste instrumento, é aquele descrito nos ITENS 05 (cinco) e 06 (seis) do presente contrato.

NONA – Para ser mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, as partes expressamente convencionam que as parcela descritas nos ITENS 06 do QUADRO RESUMO, serão reajustadas com a periodicidade de um ano, mediante a aplicação do percentual acumulado de 12 (doze) meses da variação do índice apurado pelo IGPM (FGV), verificando sempre no período a ser aplicado o índice de correção com uma defasagem de até 60 (sessenta) dias do primeiro vencimento da parcela mensal onde serão reajustada e atualizadas todas as demais parcelas mensais devedoras, tomando-se por base para primeiro reajuste a data de assinatura do presente contrato e seguindo assim para os reajustes subsequentes a cada 12 (doze) meses.

§1º - Fica estabelecido que se houver modificação legal que permita a redução do prazo periódico para aplicação da atualização, as partes passarão a adotá-lo.

§2º - Se houver mudança de índice ou faltar a sua divulgação as partes de comum acordo adotarão qualquer índice da FGV, que mais se aproxime daquele ora eleito, no último período de apuração.

§3º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO quando a quantidade das parcelas mensais for igual ou inferior a 12 (doze).

§4º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO caso o índice de reajuste a ser aplicado seja negativo ou igual a zero permanecendo assim as parcelas mensais sem nenhuma alteração.

Rubricas: _____

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA – O COMPRADOR obriga- se a pagar as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, através de ficha de compensação bancaria ou por outro título que o valha, definido pela **VENDEDORA**.

§1º - Para pagamento das parcelas avençadas nos **ITENS 05 e 06**, do QUADRO RESUMO será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o **COMPRADOR** do pagamento.

Nessa eventualidade, ou, na falta deste, os pagamentos deverão ser efetuados conforme especificado no **ITEM 08** do referido quadro.

§2º - O pagamento deverá ser efetuado em moeda corrente no território nacional, à época do vencimento.

§3º - Todo e qualquer pagamento relacionado ao presente compromisso que for efetuado através de cheque, só será considerado quitado após a devida compensação do mesmo. Caso haja dificuldade na compensação, as consequencias serão suportadas pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o prazo entre o vencimento da obrigação e a data da compensação do referido cheque, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros e multa e demais cominações, previstos no presente instrumento, bem como, encargos bancários causados pela mora.

§4º - O COMPRADOR fica obrigado a comprovar a VENDEDORA ou seus prepostos, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido, a efetivação de qualquer pagamento.

§5º - É vedado o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido satisfeitas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA ou seus prepostos não se responsabilizam pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado neste contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – Fica desde já pactuado que caso o COMPRADOR opte por antecipar os valores referente as parcelas mensais ou até mesmo optar por quitar o saldo do preço, somente o poderá fazer se estiver em dia com seus compromissos decorrentes desta promessa, respeitadas as condições abaixo:

a Dê formal conhecimento a VENDEDORA ou seus prepostos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de sua intenção;

b Nenhuma parcela poderá ser paga senão em sua totalidade, não se admitindo fracionamento das mesmas, salvo mediante expresso consentimento por escrito da VENDEDORA ou seus prepostos.

DÉCIMA TERCEIRA – O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação de parcela (s) anterior (es), cujo (s) pagamento (s) deverá (ão) ser sempre comprovado (s), quando exigido (s).

Rubricas: mRR m

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA QUARTA – As prestações não adimplidas no dia do vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final e efetiva liquidação, acrescido de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, conforme o máximo estabelecido na legislação pertinente, bem como, após 60 (sessenta) dias de atraso, 10% (dez por cento) referentes a serviços de cobrança relativos á mora estabelecida prestados em decorrência desta e, no caso de intervenção judicial, custas, taxas, emolumentos e honorários advocatícios pertinentes, devidas em decorrência do atraso.

§1º - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, constituído o COMPRADOR em mora, na forma da lei, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito.

§2º - Caso a VENDEDORA, eventualmente, e por solicitação do COMPRADOR, receber algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que ao inadimplemento acarretaria, não significará novação, e jamais poderão ser invocados como precedente ou novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao COMPRADOR, as despesas de cobrança e mora.

IV – Resolução por inadimplemento do comprador

DÉCIMA QUINTA – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a VENDEDORA ou seus prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

§1º - Caso o COMPRADOR pretenda, após o início da interpelação, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá fazê-lo diretamente a VENDEDORA ou seus prepostos, com pagamento do principal, acrescido de correção monetária e dos encargos moratórios previstos no presente instrumento, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

§2º - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos neste, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

DÉCIMA SEXTA – Na eventualidade de resolução por inadimplemento, ou até mesmo resilição do contrato, a título de cláusula penal compensatória, será retido pela VENDEDORA, o equivalente a 1/3 (um terço) dos valores pagos até o momento.

§1º - O valor da cláusula penal compensatória estabelecido entre as partes nesta cláusula servirá para compensar as perdas e danos da VENDEDORA, tais como, entre outros, custos com publicidade, comissões, custos financeiros, administrativos, tributários, honorários advocatícios, etc.

Rubricas: MRRM

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

§2º A VENDEDORA, poderá a seu critério, dispensar a prefixação das perdas e danos do caput e §1º (cláusula penal compensatória – Código Civil artigo 918), e cobrar os prejuízos efetivamente maiores que lograr demonstrar.

§3º A eventual diferença, a favor do COMPRADOR, se existir, será devolvida na mesma forma e prazos que o COMPRADOR as pagou, ressalvando-se as tolerâncias legais.

DÉCIMA SÉTIMA – A dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, se o COMPRADOR:

a Ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida neste;

b Ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente sem o prévio consentimento da VENDEDORA;

c Constituir sobre o imóvel ônus real, ou fizer composição moratória com o seu credor oferecendo em garantia os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, sem o consentimento prévio da VENDEDORA;

d Incidir em insolvência, ou for movida ação de execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel, objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou lhe afete o patrimônio tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações contratadas.

V – Escritura

DÉCIMA OITAVA – A escritura de venda e compra do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que tenha cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, notadamente o pagamento integral do preço, no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data do pedido formal por parte do COMPRADOR, da respectiva "carta de quitação e autorização para escritura", que será válida por 30 (trinta) dias.

§ ÚNICO: Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente, à exceção de elaboração do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

VI – Disposições gerais

DÉCIMA NONA - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo COMPRADOR e constante deste instrumento (ITEM 02 do QUADRO RESUMO), presumindo-se válidas caso não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequencias dessa omissão.

VIGÉSIMA - O presente contrato, ressalvado o caso de inadimplemento e resolução, é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e sucessores, principalmente no que se refere aos pagamentos ajustados.

Rubricas: mRRm

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

VIGÉSIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR assume inteira responsabilidade, por qualquer ato lesivo doloso que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da VENDEDORA, como por exemplo: falsidade ideológica, ocultação de quaisquer informações pertinentes à confecção deste e execução do negócio, ou mesmo qualquer dos elencados no artigo 171 do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, entre outros.

VIGÉSIMA SEGUNDA - O presente instrumento retifica e substitui as negociações anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

VIGÉSIMA TERCEIRA – Caso a VENDEDORA ou seus prepostos sejam obrigados a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o COMPRADOR incorrerá em correção monetária nos termos deste instrumento conforme cláusula nona, desde a data do vencimento até a final liquidação e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento), sucumbência (se houver) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês do débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

VII – Cessão deste contrato

VIGÉSIMA QUARTA - A cessão deste contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito da VENDEDORA, sob a condição do comprador-cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

§ ÚNICO – O instrumento de cessão e transferência a ser apresentado à VENDEDORA ou a seus prepostos para anuência deverá obrigatoriamente conter o devido reconhecimento de firmas das partes contratantes emitido por cartório competente, sem o qual, os mesmos se reservam o direito de não anuírem o dito instrumento.

VIII – Outras avenças

VIGÉSIMA QUINTA - Qualquer diferença nas áreas de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará a VENDEDORA ao COMPRADOR e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite.

a) Posse

VIGESIMA SEXTA – O COMPRADOR será desde já, imitido na posse imediata do imóvel, objeto deste termo, a partir daí se obrigando a conservá-lo e mantê-lo em perfeito estado de limpeza, bem como a atender a todas as exigências dos Poderes Públicos. Em não o fazendo, poderá a VENDEDORA executar os serviços correspondentes que se fizerem necessários ou forem impostos, cobrando, o custo das despesas efetuadas, em conjunto com a prestação imediatamente vincenda.

§1º O COMPRADOR, fica devidamente autorizado a proceder no imóvel objeto deste contrato, qualquer tipo de construção ou benfeitoria, desde que se enquadre nas normas específicas, sejam municipais e/ou federais, promovendo a aprovação do respectivo projeto.

Rubricas: mRRm

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

§2º - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma de ocupar o imóvel objeto sem previamente haver cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, das normas e leis pertinentes e de todo o disposto pelos poderes competentes, ficará sujeito às disposições do artigo 952 da Lei nº 10.406/02, sendo assim, considerado esbulhador, ficando, portanto, sujeito às medidas judiciais cabíveis para a reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido liminar e cobrança de perdas e danos.

b) Outras despesas

VIGÉSIMA SÉTIMA – Todas as despesas decorrentes do imóvel, objeto do presente contrato, inclusive quaisquer tributos devidos ao fisco, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e emolumentos aos Cartórios de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis, quitações fiscais e quaisquer ônus devidos sobre a operação, mesmo que diretamente cobrados da VENDEDORA, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que se obriga a liquidá-las tão logo sejam solicitadas pela VENDEDORA ou seus prepostos.

VIGÉSIMA OITAVA – Caberão ainda ao COMPRADOR, as despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos e/ou de concessionárias de tais serviços, no que se refere ao imóvel objeto deste.

c) Impostos prediais e territoriais urbanos

VIGÉSIMA NONA – Ficará o COMPRADOR sendo o único responsável pelo pagamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, a partir da assinatura deste.

§ ÚNICO – O COMPRADOR será responsável pelo pagamento do Imposto supra referido no momento pactuado, mesmo que o lançamento pela municipalidade seja em nome de outrem.

TRIGÉSIMA – Para efeito de receber citações, notificações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como qualquer correspondência, o COMPRADOR declara ter como endereço o mencionado na sua qualificação QUADRO RESUMO, comprometendo-se a comunicar por escrito qualquer alteração de endereço, sob pena de reputarem-se válidas as correspondências emitidas no endereço constante deste instrumento.

d Benfeitorias

TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o COMPRADOR não terá direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, desde já renuncia, e tampouco, pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

IX – Declarações

a **TRIGÉSIMA SEGUNDA** – As partes contratantes declaram nesta oportunidade que fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, autorizado a proceder a todas e quaisquer averbações necessárias para o registro do presente instrumento, na forma da Lei.

Rubricas: mRRm

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

X - Disposições Gerais

TRIGÉSIMA TERCEIRA - De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgação após esta data.

TRIGÉSIMA QUARTA - O presente compromisso é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, as cláusulas, parágrafos e itens aqui avençados, serão válidos para os herdeiros e sucessores, a qualquer título ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR previsto nesta contratação e cláusula resolutiva nele contida.

TRIGÉSIMA QUINTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia, estado de São Paulo, o mesmo de situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, cientes e de acordo com os termos pactuados aqui, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só fim e na presença das testemunhas abaixo.

Cartório RCPN e Notas Severínia/SP

Severínia – SP, 15 de Julho de 2021.

Cartório RCPN e Notas Severínia/SP

Mariana R. R marques

CARLOS ALBERTO MARQUES JUNIOR
RG nº46.590.473-7

MARIANA RODRIGUES ROZATTO MARQUES
RG n.º 44.240.749-X-SSP/SP

Thiago de Freitas
Escr. Substituto

Colégio Notarial do Brasil
124610
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C21132AA0018931

Promitente Comprador

Qualificado (s) no item 02 do *QUADRO RESUMO*

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS SEVERÍNIA - SP
Tabelião: Rodrigo Sérgio Meirelles Marchini
Av. Emidio Velloso, n.420 - Centro - Severínia - SP - Tel.: (17) 3817-1186
Reconheço por semelhança as firmas de: CARLOS ALBERTO MARQUES JUNIOR, MARIANA RODRIGUES ROZATTO MARQUES, em documento com valor econômico, e dou fé.
Severínia, 27 de setembro de 2021
Em Testº ... a verdade.
THIAGO DE FREITAS-Escr. Substituto
Total: R$ 20,68

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:

Rubricas: mRRm

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

Nome:
CPF:
RG:

Rubricas: mRR

Promitentes Vendedores: Promitentes Compradores:

CONFERE

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRAE OUTRAS AVENÇAS

QUADRO DE RESUMO

FALTA Certidão de Casamento

Severínia - SP, 15 de Julho de 2.021.

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDORA: MARCOS ANTONIO FERRARESE (RG nº15.641.665 SSP/SP – CPF/MF nº071.037.088-19), brasileiro, divorciado, empresário, com residente a Rua Aniceto Domingues, 590 - Centro, Severínia - SP, 14735-000.

ITEM 02 – PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES):

Nome: CALLEGARI & CARRER – INTERMEDIAÇÃO E AGENCIAMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF nº37.188.967/0001-59) sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Armando Salles de Oliveira, s/nº, km.5, CEP 14.735-000, na zona rural, do município de Severínia – SP, Neste ato representada pelo sócio administrador, JOSÉ CARRER (RG nº6.344.138-X- SSP/SP – CPF/MF nº638.403.838-20), brasileiro, casado, empresário, com escritório no endereço supra mencionado.

ITEM 03 – UNIDADE LOTEADA

Nos termos da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2.017, a **PROMITENTE VENDEDORA** regularizou através de procedimento de Regularização Fundiária, o loteamento já existente e denominado "**JARDIM ANGELO CARRER**", no imóvel da matrícula nº74.746, do Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia – SP, com uma área de 13,27 hectares, totalmente contidos no perímetro urbano da cidade de Severínia, Estado de São Paulo, constituído de **84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos urbanos, de uso misto, residencial e comercial**, o qual foi registrado na conformidade da mencionada Lei nº13.465/2.017.

ITEM 04 – DO IMÓVEL OBJETO DESTE:

NÚMERO DO LOTE	NÚMERO DA QUADRA	FINALIDADE DE USO	ÁREA(M)	MATRICULA Nº.
18	D	MISTO	1.127,52	76.020

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

FRENTE: 20,88 (Vinte Metros e oitenta e oito centímetros) METROS, CONFRONTANDO COM A Rua Projetada Cinco

LADO DIREITO: 54,00 (cinquenta e quatro)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 17.

LADO ESQUERDO: 54,00 (cinquenta e quatro)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 19.

FUNDOS:20,88 (vinte metros e oitenta e oito centímetros)METROS, CONFRONTANDO COM o lote Nº 02.

ITEM 05 – PARCELA SINAL:

Valor de R$ 15.000,00 (Quinze mil reais), pago da seguinte maneira:

ITEM 06 – PARCELAS ÚNICA

ITEM 08 – LOCAL DE PAGAMENTO:

Nas agências Bancárias competentes, conforme ficha de compensação (boleto) emitida e enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem esta indicar, serão pagas em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer interpelação ou aviso de seus vencimentos e não se prorrogarão por motivo algum. Caso não seja recebida a ficha de compensação em tempo hábil, o pagamento poderá ser feito no escritório da promitente vendedora, ou onde a mesma, por escrito, comunicar, via correio.

ITEM 09 – DAS COMISSÕES DEVIDAS:

A comissão com corretagem aos profissionais habilitados para efetuarem a venda do imóvel objeto deste, só serão devidamente pagas após:

a Efetivada a consequente compensação do pagamento referente ao ITEM 05 supra;

b A devida assinatura por todas as partes, do presente instrumento.

Manifestação do Promitente Comprador sobre o presente contrato: foi concedido ao PROMITENTE COMPRADOR a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto as condições contratuais, não tendo nele qualquer alteração a solicitar , aceitando na integra as cláusulas deste contrato, que leu e achou conforme os seus interesses.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

4

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

PRIMEIRA – Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos **ITENS 01 e 02** do *QUADRO RESUMO*, tem entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel, descrito no **ITEM 04 (quatro)** do ***QUADRO RESUMO***, mediante as cláusulas a seguir especificadas:

I – Partes

SEGUNDA - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, devidamente qualificada no **ITEM 01** do *QUADRO RESUMO e* doravante simplesmente designada por *VENDEDORA*.

TERCEIRA - De outro lado, doravante simplesmente designado por **COMPRADOR**, devidamente qualificado no **ITEM 02** do ***QUADRO RESUMO***, figura(m) o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) do imóvel descrito e caracterizado no **ITEM 04 (QUATRO)** do **QUADRO RESUMO**.

II – Objeto

QUARTA – A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno objeto deste contrato e identificado no item 04 (quatro), do Quadro Resumo, totalmente contido no perímetro urbano da cidade de Severínia - Estado de São Paulo.

QUINTA – O imóvel objeto deste está incluído no loteamento de terrenos da área mencionada na Cláusula Quarta supra, composto de 84 (oitenta e quatro) lotes de terrenos.

SEXTA – O imóvel descrito e individualizado no ITEM 04 (quatro) do QUADRO RESUMO, o qual, bem como todo o loteamento, se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

III – Preço

OITAVA – O preço certo e ajustado, da venda objeto deste instrumento, é aquele descrito nos ITENS 05 (cinco) e 06 (seis) do presente contrato.

NONA – Para ser mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, as partes expressamente convencionam que as parcela descritas nos ITENS 06 do QUADRO RESUMO, serão reajustadas com a periodicidade de um ano, mediante a aplicação do percentual acumulado de 12 (doze) meses da variação do índice apurado pelo IGPM (FGV), verificando sempre no período a ser aplicado o índice de correção com uma defasagem de até 60 (sessenta) dias do primeiro vencimento da parcela mensal onde serão reajustada e atualizadas todas as demais parcelas mensais devedoras, tomando-se por base para primeiro reajuste a data de assinatura do presente contrato e seguindo assim para os reajustes subsequentes a cada 12 (doze) meses.

§1º - Fica estabelecido que se houver modificação legal que permita a redução do prazo periódico para aplicação da atualização, as partes passarão a adotá-lo.

§2º - Se houver mudança de índice ou faltar a sua divulgação as partes de comum acordo adotarão qualquer índice da FGV, que mais se aproxime daquele ora eleito, no último período de apuração.

§3º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO quando a quantidade das parcelas mensais for igual ou inferior a 12 (doze).

§4º - Não haverá reajuste nas parcelas descritas no ITEM 06 do QUADRO DE RESUMO caso o índice de reajuste a ser aplicado seja negativo ou igual a zero permanecendo assim as parcelas mensais sem nenhuma alteração.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA – O COMPRADOR obriga- se a pagar as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, através de ficha de compensação bancaria ou por outro titulo que o valha, definido pela **VENDEDORA**.

§1º - Para pagamento das parcelas avençadas nos **ITENS 05 e 06**, do QUADRO RESUMO será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o **COMPRADOR** do pagamento.

Nessa eventualidade, ou, na falta deste, os pagamentos deverão ser efetuados conforme especificado no **ITEM 08** do referido quadro.

§2º - O pagamento deverá ser efetuado em moeda corrente no território nacional, à época do vencimento.

§3º - Todo e qualquer pagamento relacionado ao presente compromisso que for efetuado através de cheque, só será considerado quitado após a devida compensação do mesmo. Caso haja dificuldade na compensação, as consequencias serão suportadas pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o prazo entre o vencimento da obrigação e a data da compensação do referido cheque, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros e multa e demais cominações, previstos no presente instrumento, bem como, encargos bancários causados pela mora.

§4º - **O COMPRADOR** fica obrigado a comprovar a VENDEDORA ou seus prepostos, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido, a efetivação de qualquer pagamento.

§5º - É vedado o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido satisfeitas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA ou seus prepostos não se responsabilizam pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado neste contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – Fica desde já pactuado que caso o COMPRADOR opte por antecipar os valores referente as parcelas mensais ou até mesmo optar por quitar o saldo do preço, somente o poderá fazer se estiver em dia com seus compromissos decorrentes desta promessa, respeitadas as condições abaixo:

a Dê formal conhecimento a VENDEDORA ou seus prepostos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de sua intenção;

b Nenhuma parcela poderá ser paga senão em sua totalidade, não se admitindo fracionamento das mesmas, salvo mediante expresso consentimento por escrito da VENDEDORA ou seus prepostos.

DÉCIMA TERCEIRA – O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação de parcela (s) anterior (es), cujo (s) pagamento (s) deverá (ão) ser sempre comprovado (s), quando exigido (s).

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

DÉCIMA QUARTA – As prestações não adimplidas no dia do vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final e efetiva liquidação, acrescido de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, conforme o máximo estabelecido na legislação pertinente, bem como, após 60 (sessenta) dias de atraso, 10% (dez por cento) referentes a serviços de cobrança relativos á mora estabelecida prestados em decorrência desta e, no caso de intervenção judicial, custas, taxas, emolumentos e honorários advocatícios pertinentes, devidas em decorrência do atraso.

§1º - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, constituído o COMPRADOR em mora, na forma da lei, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito.

§2º - Caso a VENDEDORA, eventualmente, e por solicitação do COMPRADOR, receber algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que ao inadimplemento acarretaria, não significará novação, e jamais poderão ser invocados como precedente ou novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao COMPRADOR, as despesas de cobrança e mora.

IV – Resolução por inadimplemento do comprador

DÉCIMA QUINTA – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a VENDEDORA ou seus prepostos a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar o COMPRADOR através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ou da Lei nº 4.864/65.

§1º - Caso o COMPRADOR pretenda, após o início da interpelação, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá fazê-lo diretamente a VENDEDORA ou seus prepostos, com pagamento do principal, acrescido de correção monetária e dos encargos moratórios previstos no presente instrumento, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

§2º - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos neste, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

DÉCIMA SEXTA – Na eventualidade de resolução por inadimplemento, ou até mesmo resilição do contrato, a título de cláusula penal compensatória, será retido pela VENDEDORA, o equivalente a 1/3 (um terço) dos valores pagos até o momento.

§1º - O valor da cláusula penal compensatória estabelecido entre as partes nesta cláusula servirá para compensar as perdas e danos da VENDEDORA, tais como, entre outros, custos com publicidade, comissões, custos financeiros, administrativos, tributários, honorários advocatícios, etc.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

§2º A VENDEDORA, poderá a seu critério, dispensar a prefixação das perdas e danos do caput e §1º (cláusula penal compensatória – Código Civil artigo 918), e cobrar os prejuízos efetivamente maiores que lograr demonstrar.

§3º A eventual diferença, a favor do COMPRADOR, se existir, será devolvida na mesma forma e prazos que o COMPRADOR as pagou, ressalvando-se as tolerâncias legais.

DÉCIMA SÉTIMA – A dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, se o COMPRADOR:

a Ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida neste;

b Ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente sem o prévio consentimento da VENDEDORA;

c Constituir sobre o imóvel ônus real, ou fizer composição moratória com o seu credor oferecendo em garantia os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, sem o consentimento prévio da VENDEDORA;

d Incidir em insolvência, ou for movida ação de execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel, objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou lhe afete o patrimônio tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações contratadas.

V – Escritura

DÉCIMA OITAVA – A escritura de venda e compra do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que tenha cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, notadamente o pagamento integral do preço, no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data do pedido formal por parte do COMPRADOR, da respectiva "carta de quitação e autorização para escritura", que será válida por 30 (trinta) dias.

§ ÚNICO: Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente, à exceção de elaboração do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

VI – Disposições gerais

DÉCIMA NONA - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo COMPRADOR e constante deste instrumento (ITEM 02 do QUADRO RESUMO), presumindo-se válidas caso não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequencias dessa omissão.

VIGÉSIMA - O presente contrato, ressalvado o caso de inadimplemento e resolução, é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e sucessores, principalmente no que se refere aos pagamentos ajustados.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

VIGÉSIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR assume inteira responsabilidade, por qualquer ato lesivo doloso que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da VENDEDORA, como por exemplo: falsidade ideológica, ocultação de quaisquer informações pertinentes à confecção deste e execução do negócio, ou mesmo qualquer dos elencados no artigo 171 do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, entre outros.

VIGÉSIMA SEGUNDA - O presente instrumento retifica e substitui as negociações anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

VIGÉSIMA TERCEIRA – Caso a VENDEDORA ou seus prepostos sejam obrigados a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o COMPRADOR incorrerá em correção monetária nos termos deste instrumento conforme cláusula nona, desde a data do vencimento até a final liquidação e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento), sucumbência (se houver) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês do débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

VII – Cessão deste contrato

VIGÉSIMA QUARTA - A cessão deste contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito da VENDEDORA, sob a condição do comprador-cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

§ ÚNICO – O instrumento de cessão e transferência a ser apresentado à VENDEDORA ou a seus prepostos para anuência deverá obrigatoriamente conter o devido reconhecimento de firmas das partes contratantes emitido por cartório competente, sem o qual, os mesmos se reservam o direito de não anuírem o dito instrumento.

VIII – Outras avenças

VIGÉSIMA QUINTA - Qualquer diferença nas áreas de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará a VENDEDORA ao COMPRADOR e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite.

a) Posse

VIGESIMA SEXTA – O COMPRADOR será desde já, imitido na posse imediata do imóvel, objeto deste termo, a partir daí se obrigando a conservá-lo e mantê-lo em perfeito estado de limpeza, bem como a atender a todas as exigências dos Poderes Públicos. Em não o fazendo, poderá a VENDEDORA executar os serviços correspondentes que se fizerem necessários ou forem impostos, cobrando, o custo das despesas efetuadas, em conjunto com a prestação imediatamente vincenda.

§1º O COMPRADOR, fica devidamente autorizado a proceder no imóvel objeto deste contrato, qualquer tipo de construção ou benfeitoria, desde que se enquadre nas normas específicas, sejam municipais e/ou federais, promovendo a aprovação do respectivo projeto.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

§2º - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma de ocupar o imóvel objeto sem previamente haver cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, das normas e leis pertinentes e de todo o disposto pelos poderes competentes, ficará sujeito às disposições do artigo 952 da Lei nº 10.406/02, sendo assim, considerado esbulhador, ficando, portanto, sujeito às medidas judiciais cabíveis para a reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido liminar e cobrança de perdas e danos.

b) Outras despesas

VIGÉSIMA SÉTIMA – Todas as despesas decorrentes do imóvel, objeto do presente contrato, inclusive quaisquer tributos devidos ao fisco, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e emolumentos aos Cartórios de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis, quitações fiscais e quaisquer ônus devidos sobre a operação, mesmo que diretamente cobrados da VENDEDORA, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que se obriga a liquidá-las tão logo sejam solicitadas pela VENDEDORA ou seus prepostos.

VIGÉSIMA OITAVA – Caberão ainda ao COMPRADOR, as despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos e/ou de concessionárias de tais serviços, no que se refere ao imóvel objeto deste.

c) Impostos prediais e territoriais urbanos

VIGÉSIMA NONA – Ficará o COMPRADOR sendo o único responsável pelo pagamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos, a partir da assinatura deste.

§ ÚNICO – O COMPRADOR será responsável pelo pagamento do Imposto supra referido no momento pactuado, mesmo que o lançamento pela municipalidade seja em nome de outrem.

TRIGÉSIMA – Para efeito de receber citações, notificações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como qualquer correspondência, o COMPRADOR declara ter como endereço o mencionado na sua qualificação QUADRO RESUMO, comprometendo-se a comunicar por escrito qualquer alteração de endereço, sob pena de reputarem-se válidas as correspondências emitidas no endereço constante deste instrumento.

d Benfeitorias

TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o COMPRADOR não terá direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, desde já renuncia, e tampouco, pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

IX – Declarações

a **TRIGÉSIMA SEGUNDA** – As partes contratantes declaram nesta oportunidade que fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, autorizado a proceder a todas e quaisquer averbações necessárias para o registro do presente instrumento, na forma da Lei.

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

X - Disposições Gerais

TRIGÉSIMA TERCEIRA - De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgação após esta data.

TRIGÉSIMA QUARTA - O presente compromisso é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, as cláusulas, parágrafos e itens aqui avençados, serão válidos para os herdeiros e sucessores, a qualquer título ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR previsto nesta contratação e cláusula resolutiva nele contida.

TRIGÉSIMA QUINTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia, estado de São Paulo, o mesmo de situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, cientes e de acordo com os termos pactuados aqui, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só fim e na presença das testemunhas abaixo.

Severínia – SP, 15 de Julho de 2021.

Cartório RCPN e Notas Severínia/SP

MARCO ANTONIO FERRARESE

RG nº15.641.665

Cartório RCPN e Notas Severínia/SP

Promitente Comprador

Qualificado (s) no item 02 do *QUADRO RESUMO*

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS SEVERÍNIA - SP
Recebeço por semelhança as firmas de: CARLOS ALBERTO MARQUES JUNIOR, JOSE CARRER, em documento com valor econômico, e dou fé.
Severínia, 03 de setembro de 2021
Em Testº
RENAN BRITO SOUTO-Escrevente
Total: R$ 20,68
124610
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
C21132AA0018887
Renan Brito Souto
Escrevente

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:

Rubricas:

Promitentes Vendedores: **Promitentes Compradores:**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES

MARCO ANTONIO FERRARESE — CPF 071.037.088-19

APARECIDA MASSUIA FERRARESE — CPF 084.360.578-21

MATRÍCULA
113969 01 55 1987 2 00026 201 0006455 21

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÃO DOS CÔNJUGES

MARCO ANTONIO FERRARESE, NASCIDO NO DIA 21 DE DEZEMBRO DE 1963, EM OLIMPIA - SP DE NACIONALIDADE BRASILEIRO, FILHO DE IZABEL APPARECIDA CAMARGO FERRARESE E HAÉLCI FERRARESE.
APARECIDA MASSUIA, NASCIDA NO DIA 12 DE JULHO DE 1963, EM POLONI - SP DE NACIONALIDADE BRASILEIRA, FILHA DE ANA ANGELICA MASSUIA E JOSÉ MASSUIA.

DATA DO REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO): VINTE E NOVE DE MAIO DE UM MIL NOVECENTOS E OITENTA E SETE — DIA 29 — MÊS 05 — ANO 1987

REGIME DE BENS DO CASAMENTO: COMUNHÃO PARCIAL DE BENS.

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO): APARECIDA MASSUIA FERRARESE

AVERBAÇÕES / ANOTAÇÕES À ACRESCER: VIDE VERSO

ANOTAÇÕES DE CADASTRO: SEM INFORMAÇÕES

Certifico que, em data de 24 de Setembro de 2021, foi materializada esta certidão enviada pela Central de Informações do Registro Civil, sendo a autenticidade de sua assinatura digital padrão ICP-Brasil por mim conferida.

Certidão lavrada por Raiane Cury Lofrano de Oliveira - Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Monte Aprazível , o(a) qual assinou eletronicamente aos 24 de Setembro de 2021, nos termos do Provimento nº 46/2015 do Conselho Nacional de Justiça.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
Monte Aprazível - SP
Raiane Cury Lofrano de Oliveira - Oficial
Rua Presidente Vargas, 838 - Centro - CEP: 15150000
E-mail: certidoes.cartoriomonte@gmail.com
Tel: 17 3275-2651

O Conteúdo da Certidão é verdadeiro. Dou Fé,
Olímpia
Andressa Marques de Melo - escrevente
Valor recebido pela certidão eletrônica: R$ 144,97
Valor recebido pela materialização: R$ 36,54

Selo Digital: 1139692CE000000005027721H
Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br/

Selo Digital: 1165582CE000000003118621V
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br/

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Andressa Marques de Melo
Escrevente
OLÍMPIA - SP

116558 - AA000043652 09/21

AVERBAÇÕES / ANOTAÇÕES À ACRESCER

CASAMENTO LAVRADO NO LIVRO B-26, FOLHAS 201, SOB O Nº 6455. CERTIFICO MAIS QUE AO LADO DO TERMO CONSTAM AS SEGUINTES AVERBAÇÕES E ANOTAÇÕES:- AVERBAÇÃO: OS CONTRAENTES DE TERMO AO LADO, MARCO ANTONIO FERRARESE E APARECIDA MASSUIA FERRARESE, SEPARARAM-SE POR SEPARAÇÃO JUDICIAL CONSENSUAL, POR SENTENÇA PROFERIDA PELA EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE GUARIBA, DESTE ESTADO, DOUTORA CRISTIANE SAMPAIO ALVES, DATADA DE 28 DE MAIO DE 1992, JÁ TRANSITADA EM JULGADO, ASSINANDO A MULHER O NOME DE SOLTEIRA, OU SEJA, APARECIDA MASSUIA. TUDO DE CONFORMIDADE COM MANDADO EXPEDIDO AOS 01 DE JUNHO DE 1992, ASSINADO PELA MESMA M.M. JUÍZA, EXPEDIDO NOS AUTOS Nº269/92, ACOMPANHADO DO "R. CUMPRA-SE" DA M.M. JUÍZA DE DIREITO, DESTA COMARCA, DRA. ANA MARIA BRUGIN, QUE FICA ARQUIVADO. NADA MAIS. DOU FÉ. MONTE APRAZÍVEL, 24 DE MAIO DE 1994. EU, (A) VALMIRA BENEDITA VIEIRA STAFUZZA, OFICIAL, ESCREVI. // AVERBAÇÃO:- EM CUMPRIMENTO AO RESPEITÁVEL MANDADO DE AVERBAÇÃO DA AÇÃO DE CONVERSÃO DE SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO, EXPEDIDO EM DATA DE 29/ABRIL/2002, E DEVIDAMENTE ASSINADO PELA EXMA. SRA. DRA. ANA MARIA BRUGIN, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E COMARCA DE MONTE APRAZÍVEL-SP, EXPEDIDO NOS AUTOS PROCESSO Nº262/2002, DA AÇÃO DE CONVERSÃO DE SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO, REQUERIDO POR APARECIDA MASSUIA E MARCO ANTONIO FERRARESE, PROCEDO A COMPETENTE AVERBAÇÃO À MARGEM DO TERMO DE CASAMENTO DOS REQUERENTES, A FIM DE FICAR CONSTANDO QUE POR RESPEITÁVEL SENTENÇA PROFERIDA PELA EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E COMARCA DE MONTE APRAZÍVEL-SP, DOUTORA ANA MARIA BRUGIN, DATADA DE 21 DE MARÇO E 2002, A QUAL TRANSITOU EM JULGADO AOS 24/ABRIL/2002, FOI DECRETADO O DIVÓRCIO DO CASAL, COM OS FUNDAMENTOS QUE CONSTAM DA SENTENÇA, ASSINANDO A MULHER O NOME DE SOLTEIRA, OU SEJA, APARECIDA MASSUIA, E MANDADO QUE FICA ARQUIVADO. NADA MAIS. DOU FÉ. MONTE APRAZÍVEL-SP, 10 DE MAIO DE 2002. EU, (A) JOSÉ CARLOS TONETTI, OFICIAL INTERINO, QUE DATILOGRAFEI. // ANOTAÇÃO:- A CONTRAENTE DE TERMO AO LADO, APARECIDA, CASOU-SE EM 2ª NÚPCIAS NESTE CARTÓRIO DE MONTE APRAZÍVEL-SP, NO DIA 13/07/2002, COM AILTON DE JESUS CUSTODIO, A QUAL PASSOU A ASSINAR O NOME DE APARECIDA MASSUIA CUSTODIO, CONFORME TERMO Nº 6012, FLS. 259, DO LIVRO B-31. NADA MAIS. DOU FÉ. MONTE APRAZÍVEL-SP, 13/07/2002. EU, (A) JOSÉ CARLOS TONETTI, OFICIAL INTERINO, QUE DATILOGRAFEI. // ANOTAÇÃO:- A CONTRAENTE DE TERMO AO LADO, APARECIDA, SEPARDU-SE JUDICIALMENTE DE SEU MARIDO AILTON DE JESUS CUSTODIO, POR SENTENÇA PROFERIDA PELA MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E COMARCA DE MONTE APRAZÍVEL-SP, DRA. ANA MARIA BRUGIN, SENTENÇA DATADA E TRANSITADA EM JULGADO AOS 16/07/2003, VOLTANDO A MULHER ASSINAR O NOME DE SOLTEIRA, OU SEJA, APARECIDA MASSUIA, EXPEDIDO NOS AUTOS PROCESSO Nº994/2003. NADA MAIS. MONTE APRAZÍVEL-SP, 17/07/2003. EU, (A) JOSÉ CARLOS TONETTI, OFICIAL INTERINO, QUE DATILOGRAFEI. // ANOTAÇÃO:- A CONTRAENTE DE TERMO AO LADO, APARECIDA, DIVORCIOU-SE DE AILTON DE JESUS CUSTODIO, POR SENTENÇA PROFERIDA PELO MMª JUIZ DE DIREITO DI COMARCA, DR. FLÁVIO DASSI VIANNA, DATADA DE 03/02/2005, TRANSITADA EM JULGADO AOS 28/03/2005, AUTOS PROC. Nº 939/2004. NADA MAIS. DOU FÉ. M.A - SP, 06/04/2005. EU, (A) JOSÉ CARLOS TONETTI, OFICIAL INTERINO QUE DATILOGRAFEI. // NADA MAIS ME CUMPRIA CERTIFICAR, AVERBAÇÃO: PROCEDO A PRESENTE; NOS TERMOS DO ARTIGO 6º DO PROVIMENTO 63/2017 DO CNJ, AFIM DE CONSTAR QUE OS CONTRAENTES POSSUEM OS CPFS: ELE Nº 071.037.088-10 E ELA Nº 084.350.578-21. NADA MAIS. M.A: 29/12/2018. EU, (A) GIOVANNA DE PAIVA PARRA, ESCREVENTE AUTORIZADA, ESCREVI.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
Monte Aprazível - SP
Raiane Cury Lofrano de Oliveira - Oficial
Rua Presidente Vargas, 838 - Centro - CEP: 15150000
E-mail: certidoes.cartoriomonte@gmail.com
Tel: 17 3275-2651

O Conteúdo da Certidão é verdadeiro. Dou Fé.
Andressa M. de Melo
Olímpia
Andressa Marques de Melo - escrevente
Valor recebido pela certidão eletrônica: R$ 144,97
Valor recebido pela materialização: R$ 36,54

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Andressa Marques de Melo
Escrevente
OLÍMPIA - SP

DETALHAMENTO DA MATRÍCULA
Matrícula 001083015S 1987 1 000 050 0000533 31
Padrão aaaaaabbcc dddd o ffff ggg hhhhhhh ii
DETALHAMENTO
aaaaa (00188-3) Código Nacional da Serventia (identificação única do cartório)
bb (01) Código do Acervo, sendo: 01 - Acervo Próprio 02 - Acervo Incorporados
cc (55) Tipo de Serviço Prestado, sendo: 55: Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais
dddd (1987) Ano do Registro
e (1) Tipo de livro, sendo: 1: Livro A (Nascimento) 2: Livro B (Casamento) 3: Livro B Auxiliar (Registro de Casamento Religioso para Efeitos Civis) 4: Livro C (Anexos) 5: Livro D (Registro de Proclamas) 7: Livro E (Demais atos inclusive os Registros Civis)
ffff (0053) Número do livro
ggg (050) Número da folha
hhhhhhh (0000533) Número do Termo
ii (31) Dígito Verificador
Uso exclusivo para emissão de certidões de registro civil das pessoas naturais

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

VISTORIA TÉCNICA

Conforme pedido, o Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal de Severínia, Estado de São Paulo, vistoriou in loco na data do dia 21 de Janeiro de 2021 o local denominado com "JARDIM ANGELO CARRER", sob a Matrícula nº 74.746 do Registro de Imóveis de Olímpia/SP, que se trata de um processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico – "REURB E", CRF nº 06/2020, em vistoria foi constatado visualmente um empreendimento recém-construído, não foi encontrado neste Departamento de Engenharia quaisquer relatório com parecer favorável ao empreendimento.

Segue abaixo localização do empreendimento e informações sobre o local:

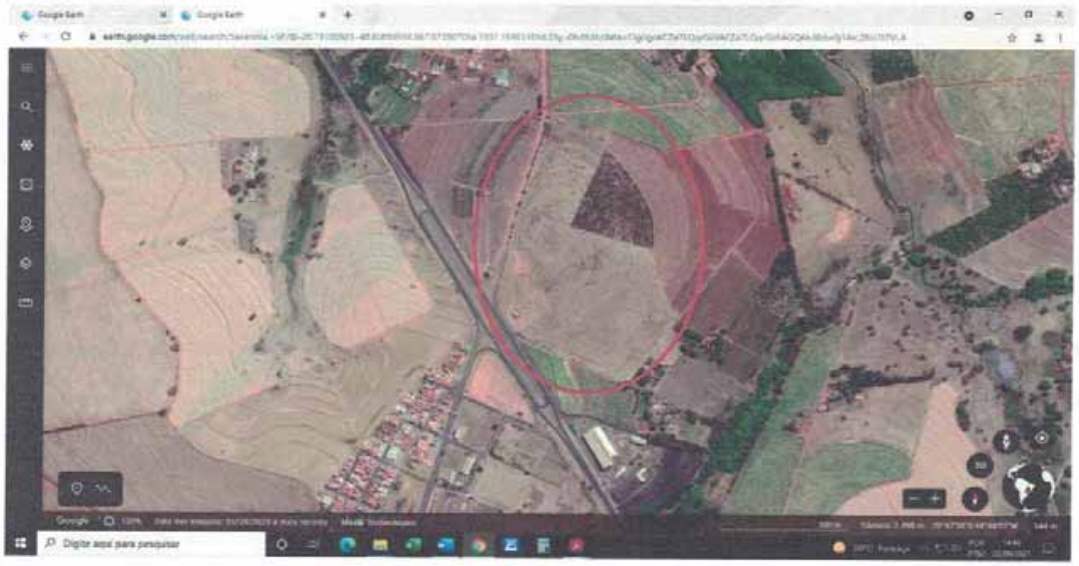


Imagem 1 – Destaque do local do empreendimento "JARDIM ANGELO CARRER" pelo Google Earth.

Severínia, 21 de Setembro de 2021.
Página 1/5

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA

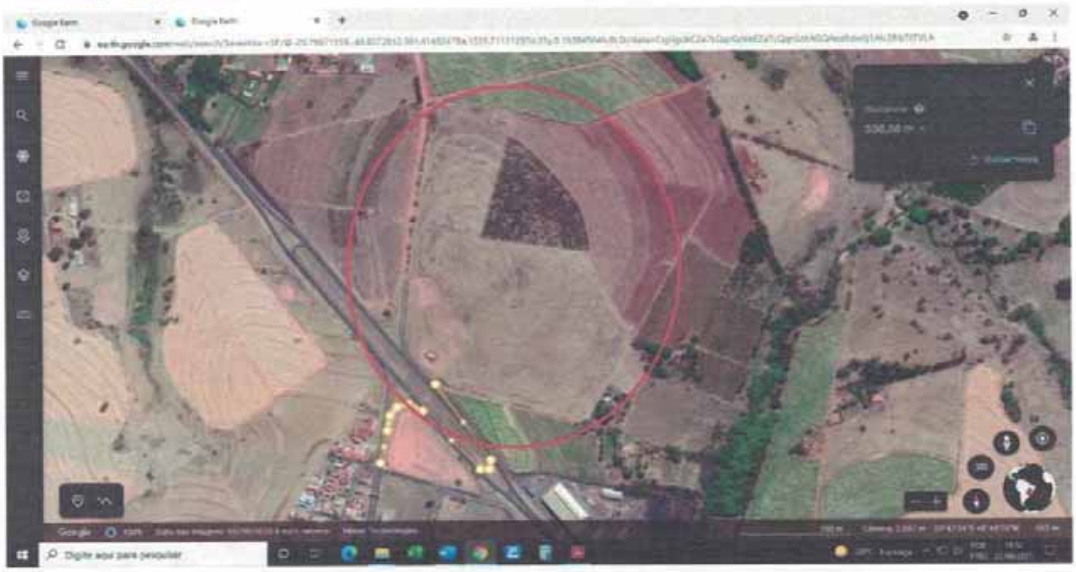


Imagem 2 - Distância de 538,58 m informada pelo Google Earth.

- A área se encontrava totalmente cercada por cercas de arame farpado, não sendo possível adentrar ao empreendimento;

- Ruas constituídas de guias com sarjetas e leito pavimentado em asfalto;

- Um reservatório de água, não foi possível constatar se há rede de distribuição para os lotes e se está em funcionamento;

- Não foi possível detectar energização aérea para todo o loteamento, existe uma rede de energia que passa pelo empreendimento;

- Não possui nenhuma edificação residencial, somente uma edificação comercial, ou seja, não caracteriza a existência de núcleo informal urbano;

Segue abaixo fotos do local:

OBS: As nomeações das Ruas e Avenidas foram tiradas do projeto.

Severínia, 21 de Setembro de 2021.
Página 2/5

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA



Foto 1 – Tirada da beira da Rodovia Armando de Sales Oliveira com vista para o empreendimento.



Foto 2 – Tirada da beira da Rodovia Armando de Sales Oliveira com vista para a quadra F do empreendimento.

Severínia, 21 de Setembro de 2021.
Página 3/5

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA



Foto 3 – Tirada da Estrada Municipal SV- 03 com vista para a "Rua Projetada 2".



Foto 4 – Tirada da Estrada Municipal SV- 03 com vista para o empreendimento.

Severínia, 21 de Setembro de 2021.
Página 4/5

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA



Foto 5 – Tirada da Estrada Municipal SV- 03 com vista para a divisa do empreendimento, lote 01 da quadra A.

Atenciosamente,

Departamento de Engenharia
Alessandra Stefanelli
Eng. Civil – CREA 5063011794

Severínia, 21 de Setembro de 2021.
Página 5/5

Prefeitura SEVERÍNIA ADM. 2021 / 2024 Inovar e Progredir
Rua Capitão Augusto de Almeida, 332 / Tel: 17-3817.3300
Fax:17- 3817.3301 E-mail: pms.gabinete@severinia.sp.gov.br
CEP. 14.735 - 000 / Estado de São Paulo / CNPJ 46.596.235/0001-99

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SEVERÍNIA

Conforme Lei Municipal nº 2.219, de 02 de fevereiro de 2017

www.severinia.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/severinia

Comunicados

C O M U N I C A D O

A Prefeitura Municipal de Severínia COMUNICA à população em geral que os lote(s) oriundo(s) de REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico) que, em face de informação de que não se trataria de núcleos urbanos informais consolidados de difícil reversão anteriores a 22.12.2016, previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, mas sim de loteamento que seria regido pela Lei Federal nº 6.766/1979, com regras e obrigações completamente distintas das regularizadas por meio de REURB, estão sendo tomadas medidas com vistas a rever os atos administrativos que culminaram com a expedição, na gestão administração 2017/2020, de certidões de Regularização Fundiária (CRF), visando, sobretudo, atender o interesse público aparentemente não observado quando da expedição das mencionadas certidões. Sendo assim, a Prefeitura comunica os interessados que enquanto não forem ultimados os processos administrativos acima assinalados, não serão expedidos alvarás de construção em nenhuma das REURB – E, ao tempo em que se estará evitando possíveis prejuízos aos adquirentes se as certidões vierem a ser anuladas.

Outros esclarecimentos poderão ser prestados na Prefeitura Municipal de Severínia.

Severínia, aos 28 de setembro de 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SEVERÍNIA-SP