



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



1º TRASLADO

ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO, Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da **ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, lavrada nestas Notas, no **Livro nº 387 (trezentos e oitenta e sete), páginas 193/206 (cento e noventa e três/ duzentos e seis). Selo digital 1258151ES000000009168921P.** Itaquaquecetuba, 05 de julho de 2021. Devidamente selada. Traslada em seguida.

EGIDIO BENEDITO VITA DINAMARCO
SUBSTITUTO DO TABELIÃO

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br> ou consulte o QR CODE

Selo digital 1258151ES000000009168921P



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9988



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

LIVRO Nº 387 – FOLHAS 193/206
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA.

SAIBAM quantos a presente escritura virem que, aos **CINCO (05)** dias, do mês de **JULHO**, do ano de **DOIS MIL E VINTE E UM (2021)**, nesta Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, neste **Cartório do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos**, perante mim, **Escrevente Autorizado** e o **Tabelião** que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante **"VENDEDORA E/OU CREDORA FIDUCIÁRIA", SAIA – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Alvarenga, nº 467, Butantã, na cidade de São Paulo, Capital, inscrita no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 60.396.116/0001-13**, com seu Contrato Social consolidado em 22 de abril de 2020, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 234.392/20-4, do qual uma via se encontra arquivada em pasta própria destas Notas sob nº **062/2020**; neste ato representado de conformidade com a cláusula sexta do seu contrato social consolidado, pela administradora, **ANA MARIA D' AGOSTO VIEIRA**, brasileira, casada, conforme declarou, psicóloga, portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH – Detran-SP, registro nº 03664507798, onde consta seu documento de identidade nº 13.836.614-SSP/SP, e inscrição no CPF/MF sob nº 064.327.588-66, domiciliada no mesmo endereço supracitado; declarando esta, sob sua responsabilidade civil e criminal, que a situação contratual citada, não sofreu alterações, até a presente data, bem como que, o presente ato notarial, atinge o objeto social da empresa; e, de outro lado, como outorgada **"COMPRADORA/DEVEDORA/FIDUCIANTE", FELDSPAR INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS EIRELI**, com sede na Rua Olegário Paiva, nº 419, sala 03, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 41.868.420/0001-71**, com seu Contrato Social datado de 22 de abril de 2021, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 35630750873, do qual uma via fica arquivada em pasta própria destas Notas sob nº **076/2021**; neste ato representado de conformidade com a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



cláusula sexta do seu contrato social, por seu titular, **CARLA RODRIGUES**, brasileira, solteira, conforme declarou, maior, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH – Detran-SP, registro nº 03390241886, onde consta seu documento de identidade nº 21.888.891-SSP/SP, e inscrição no CPF/MF sob nº 163.927.478-26, residente e domiciliado na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 17, Vila Suzana, na cidade de São Paulo, Capital; declarando esta, sob sua responsabilidade civil e criminal, que a situação contratual citada, não sofreu alterações, até a presente data, bem como que, o presente ato notarial, atinge o objeto social da empresa. Os presentes entre si conhecidos, e ora reconhecidos como os próprios de que trato, à vista dos documentos de identidade supracitados e a mim exibidos, do que dou fé. E, perante mim, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito uniforme e sucessivamente que: **PRIMEIRO:** A "**VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**" é proprietária e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por hipotecas, ainda que legais, impostos e taxas em atraso, ou outros encargos, do imóvel constituído por **UM TERRENO** situado na **Rua G, designado pelo LOTE Nº 12 (doze), da quadra "C", do LOTEAMENTO RESIDENCIAL CHÁCARA FIGUEIREDO, com a área de 1.985,02m² (um mil, novecentos e oitenta e cinco metros e dois centímetros quadrados), no perímetro urbano do Município e Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo,** perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 29.266**, adiante mencionada. O citado imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal competente, como contribuinte de nº **02.316.012**, tendo-lhe sido atribuído para o corrente exercício, o valor venal de **R\$ 185.586,27 (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis Reais e vinte e sete centavos)**, não havendo correção pela Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP, até a presente data. A "**VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA**" adquiriu o referido imóvel, nos termos do registro nº 01, em 09 de janeiro de 1978, na matrícula nº 3.926; registro nº 01, em 09 de janeiro de 1978, na matrícula nº 3.927; averbação nº 04 nas citadas matrículas, ambas em 17 de maio de 2005; e o loteamento registrado sob nº 02, em 02 de dezembro de 2014, na matrícula nº 27.366, originando a abertura da **matrícula nº 29.266**, junto ao Oficial de Registro de Imóveis e

Este documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código R8QA6-5GBRQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virginia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9988



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Anexos da Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo. As partes têm justos e contratados a presente operação de venda e compra com alienação fiduciária em garantia, mediante cláusulas, termos e condições seguintes: **I) - DA VENDA E COMPRA – I) A “VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”** a justo título, inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou vínculos, legais ou convencionais, inclusive impostos e taxas, é proprietária e legítima possuidora do imóvel antes descrito e caracterizado; **II)** Assim, possuindo referido imóvel, está ela vendedora, justa e contratada para vendê-lo à ora compradora nomeada, como de fato pela presente, e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem-no, mediante o preço a seguir mencionado, e em consequência, a vendedora cede, transmite e transfere toda a posse, domínio útil, direitos e ações que tinha e exercia sobre dito imóvel, para que dele a mesma compradora use, goze e disponha livremente como propriedade sua, que é e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ela vendedora por si e sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e responder pela evicção de direito, na forma da lei; **2) - DO PREÇO DE VENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – I)** O preço total para aquisição do imóvel indicado é no importe de **R\$ 658.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**, o qual será pago na seguinte forma: **01 (uma)** entrada no valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil Reais)**, pagas anteriormente, por transação bancária, a título de sinal e princípio de pagamento, em 16 de maio de 2021, dando a **“VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA”** a inteira e rasa quitação de paga para nada mais exigir; **R\$ 378.000,00 (trezentos setenta e oito mil Reais)** em **36 (trinta e seis)** parcelas, no valor de **R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos Reais)**, cada uma, com o vencimento da primeira parcela para 30 (trinta) dias após a data da presente escritura, por meio de boletos bancários, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e, **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil Reais)**, em **06 (seis)** parcelas fixas e SEMESTRAIS de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil Reais)**, cada, sendo a primeira com vencimento para 06 (seis) meses após a assinatura da presente escritura. **II)** Todos os pagamentos serão feitos por meio de boletos bancários, onde a vendedora automaticamente e independente de outras medidas, dará a expressa plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita pela respectiva quantia; **III)** Considerando o procedimento administrativo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



da compradora para realização de pagamentos, as partes estabelecem que: **a)** Na hipótese do pagamento ocorrer após a data do vencimento, incidirá sobre as parcelas devidas, multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV; **b)** – **havendo inadimplemento por atraso superior de 30 (trinta) dias, as partes se comprometem a entrar em contato para composição extrajudicial, de forma a evitar os efeitos previstos nas cláusulas seguintes do presente ato notarial;** e, **c)** após 90 (noventa) dias, a compradora será constituída em mora de pleno direito, implicando na incidência de encargos e medidas inerentes à alienação fiduciária em garantia, descrita em título próprio; e, **IV) À COMPRADORA/DEVEDORA/FIDUCIANTE** é facultado liquidar antecipadamente preço do imóvel ora pactuado, total ou parcialmente. Nesse caso, as Partes ajustam que: **a)** compete à **COMPRADORA/DEVEDORA/FIDUCIANTE** requerer à **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA**, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, o documento hábil para dita antecipação da quitação; e, **b)** se a antecipação for parcial, os pagamentos antecipados serão sempre referentes às últimas parcelas do preço. **3 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CONSTITUIÇÃO – I)** Em garantia do pagamento das parcelas previstas anteriormente, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, principais e acessórias, por este ato, a compradora aliena à vendedora, em caráter fiduciário, conjunta e indissociavelmente o imóvel descrito anteriormente, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997; **II)** A garantia fiduciária a ser contratada abrange o imóvel anteriormente descrito, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário para que a compradora, cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **III)** Caso o imóvel seja deteriorado, onerado ou sofra por qualquer razão diminuição de seu valor a ponto de não garantir a integralidade das obrigações, a compradora fica obrigada a, no prazo de cento e vinte (120) dias, contados da comunicação da vendedora, substituir ou reforçar a garantia com um ou mais imóveis livres e desembaraçados, sob pena de expressa infração contratual; **IV)** Mediante o registro desta escritura, será constituída a propriedade fiduciária em nome da vendedora, e

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código R8QA6-5G8RQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virginia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732.9088



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se à compradora possuidora direta e a vendedora possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; **V)** A posse em que estará investida à compradora, manter-se-á enquanto estas se mantiverem adimplentes, obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, a elas incumbido, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham incidir sobre o imóvel ou que seja inerente à garantia, bem como respeitar a legislação vigente; **VI)** Com o Termo de Quitação demonstrando a liquidação total do preço do imóvel, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, independente de qualquer outra formalidade, consolidando a compradora a plena propriedade do imóvel, ficando a cargo desta os encargos e emolumentos então decorrentes para tanto; **VII)** A critério da compradora, uma vez quitada cada parcela ou a dívida total, estas poderão exigir que a vendedora, por si e seus sucessores, emita termo de quitação, o qual deverá ser fornecido à compradora em até 10 (dez) dias contados da efetivação do pagamento; e, **VIII)** No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação total da dívida e demais obrigações deste contrato, a vendedora fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da compradora, equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor atualizado deste contrato; **4 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO – I)** Conforme previsto anteriormente, havendo atraso no pagamento das parcelas antes citadas, por prazo superior a 90 (noventa) dias pela compradora, a vendedora poderá iniciar o procedimento de intimação, cabendo à compradora, se pretenderem purgar a mora, fazer o pagamento do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso), acrescido de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária pelo índice IGP/M/FGV; **II)** Também caberá à compradora arcar com despesas do Cartório de Registro competente para o procedimento de alienação, de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial; **III)** O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a compradora da responsabilidade de liquidificar tais



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULO
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais; e, **IV)** Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo ou transferência bancária, à vendedora, convalidará o contrato de alienação fiduciária; **5 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL – I)** O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da vendedora, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei Federal nº 9.514, e dos seguintes critérios, caso a vendedora opte pela alienação extrajudicial: Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à devedora mediante correspondência dirigida ao endereço constante deste contrato, incluindo endereço eletrônico. O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da vendedora, devendo ser ofertado pelo valor mínimo de **RS 658.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**, não exonerando a compradora da responsabilidade de liquidar tais obrigações caso o saldo apurado seja insuficiente, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput do artigo 24, da Lei Federal nº 9.514, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; **II)** Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do artigo 24 desta Lei, será realizado o segundo público leilão, dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor total da dívida, com acréscimos pactuados e todas as despesas necessárias até total conclusão do procedimento. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à devedora fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código R8QA6-SGBRQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virginia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9088



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

e despesas de que trata o §2º, do artigo 27, da Lei Federal nº 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à devedora fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos; **III)** O público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel; **IV)** A vendedora, já como titular do domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; **V)** A compradora deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento, à credora, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, de penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como aqui definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento da taxa de ocupação, prevista no artigo 37-A, da Lei Federal nº 9.514; **VI)** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a vendedora, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de trinta (30) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da vendedora, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse; e, **VII -** Para efeitos de venda em público leilão extrajudicial, a ser procedido de acordo com o artigo 27, da Lei Federal nº 9.514 e do adiante convencionado, as partes declaram que o valor referencial do imóvel, para o 1º Leilão, é o preço estabelecido nesta escritura, ou seja, **R\$ 658.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**, e, para o 2º Leilão, o valor referencial da dívida apurada na ocasião, desde que não seja inferior ao valor venal do imóvel; **6 – DA POSSE DO IMÓVEL, TAXAS, IMPOSTOS E DÍVIDAS – I)** A compradora será imitada na posse da área em aquisição nesta data, independente de qualquer outra formalidade ou



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ENEBIDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



declaração, sendo que a partir de tal data passará a ser responsável por sua guarda e manutenção, bem como pelo pagamento de tributos; **II)** Caso tenha informação, posteriormente, de débitos incidentes sobre o imóvel em período anterior ao recebimento da posse do imóvel, caberá à vendedora efetuar o pagamento ou ressarcimento da compradora, no prazo de 05 (cinco) dias de sua cientificação, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial, podendo inclusive à compradora descontar o valor das parcelas do preço, se ainda forem devidas; **III)** Para fins de transmissão de posse, as áreas deverão ser entregues livres de pessoas, objetos, animais e entulhos, sempre obedecendo às posturas municipais e estaduais, sendo de responsabilidade exclusiva da vendedora, até a efetiva tomada de posse pela compradora, quaisquer débitos ou obrigações pendentes dessa natureza; **IV)** É autorizada a permanência, por até 90 (noventa) dias, de objetos pessoais da vendedora que demande maior período de tempo para retirada; e, **V)** É certo, entretanto, que a compradora, por si ou por seus prepostos, funcionários ou contratados, não se responsabilizarão por quaisquer danos ou prejuízos ocorridos a tais objetos pessoais deixados pela vendedora; **7 - DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE - I)** Com o registro desta escritura, transferir-se-á à compradora toda a posse, jus, direitos e ações que a vendedora tinha e exercia sobre o referido imóvel, para que dele as mesmas tomem posse, usem, gozem e livremente disponham como seu que é e fica sendo desta data em diante, obrigando-se a vendedora, por si e sucessores, a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei; **II)** As despesas com a elaboração da escritura, ITBI, emolumentos do Registro Imobiliário, e outras que se façam necessárias serão de inteira e exclusiva responsabilidade da compradora, exceto no cumprimento da alienação fiduciária em garantia que ficará a cargo da vendedora; **III)** Fica assegurado à compradora o direito de utilizar-se da adjudicação compulsória ou quaisquer medidas que sejam necessárias para consumação da alienação ora tratada, se necessário for, vinculando todos os herdeiros e sucessores das partes contratantes; e, **IV)** As partes comprometem-se assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou Municipalidade, para o fim de dar cumprimento a esta escritura, inclusive retificações e aditamentos do presente instrumento, ficando ressalvado que as

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código RBQA6-5GBRQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9988



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

condições negociais ora contratadas não poderão ser objeto de alteração; **8 – DAS DECLARAÇÕES RELACIONADAS À COMPRA E VENDA** – Declara expressamente, a vendedora, que desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, ou qualquer outro tipo de restrição relativa ou relacionada ao imóvel objeto do presente ato notarial; e, **9 – DISPOSIÇÕES FINAIS** – **I)** Ressalvada as hipóteses de rescisão previstas nesta escritura, a mesma é celebrada sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, renunciado expressamente a faculdade de arrependimento concedida no artigo 420 do Código Civil; **II)** Obriga-se a vendedora, por si e seus sucessores, a fazer a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção legal na forma da lei; **III)** A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão da presente escritura, não afetará as suas demais cláusulas e condições, as quais continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito; **IV)** Na hipótese das partes, em qualquer momento, não aplicarem a penalidade cabível decorrente de infringência a disposições contratuais ou legais, reaver infração cometida ou, de algum modo, praticar ato em benefício da outra, tais procedimentos não se constituirão em novação contratual, caracterizando-se como simples ato de liberalidade; **V)** As partes obrigam-se a comunicar qualquer mudança de endereço, de estado civil, dentre outros; e, **VI)** Fica eleito o foro da Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente ato notarial. **SEGUNDO:** Declara mais a “**VENDEDORA/CREDORA/ FIDUCIÁRIA**”, na forma e sob as penas da lei que: **a)** – apresenta para este ato a **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 645A.4342.3405.3ABF**, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, extensiva às contribuições sociais, expedida em data de 03 de fevereiro de 2021, com validade até o dia 02 de agosto de 2021, confirmada nestas Notas, pela Internet, nesta data, a qual se encontra arquivada em pasta própria destas Notas, sob nº **004/2021**; **b)** - apresenta para este ato a certidão de inteiro teor da **matrícula nº 29.266**, tendo por objeto o imóvel ora negociado, expedida pelo Cartório do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Campos do Jordão, Estado de São Paulo, datada de 02



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

de julho de 2021, válida pelo prazo de trinta dias, pela qual se verifica não haver inscrito ou anotado, quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutória, que de alguma forma possa prejudicar o negócio realizado por esta escritura, a qual fica arquivada em pasta própria de matrículas digitais destas Notas, sob nº **487/2021**; e) - não possui em trâmite ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutória, ou mesmo ações de créditos preferenciais, ou decorrentes de tutela, curatela ou testamentária, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente escritura, inclusive perante a Justiça do Trabalho e Justiça Federal; e, **d)** - o loteamento denominado **RESIDENCIAL CHÁCARA FIGUEIREDO**, comercialmente denominado **"RESERVA FIGUEIREDO"**, onde se está localizado o imóvel objeto desta escritura, encontra-se totalmente concluído, conforme TVO'S - Termo de Verificação de Obras, nºs 01 e 02, de 06 de novembro de 2015, e nº 03, de 24 de novembro de 2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, com a seguinte infraestrutura: Terraplenagem das ruas; Drenagem de águas pluviais; Demarcação de lotes e demais áreas; Sistema de abastecimento de água; Pavimentação do Sistema Viário; Guias e Sarjetas; Paisagismo Legal do Sistema Viário; Rede Elétrica Aérea com Iluminação Pública. **TERCEIRO:** Declara mais à **"COMPRADORA/DEVEDORA/FIDUCIANTE"**, na forma e sob as penas da lei, que: **I)** - aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, bem como as declarações prestadas pela **"VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA"**; **II)** - apresenta para este ato a **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº F197.FBBF.691A.3974**, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, extensiva às contribuições sociais, expedida em data de 01 de julho de 2021, com validade até o dia 28 de dezembro de 2021, confirmada nestas Notas, pela Internet, nesta data, a qual fica arquivada em pasta própria destas Notas, sob nº **036/2021**; **III)** - apresenta para este ato a guia de recolhimento, comprovando o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devido em razão desta escritura, no valor de **R\$ 13.160,00 (treze mil, cento e sessenta Reais)**, da qual uma via fica arquivada em pasta



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código RBQA6-5GBRQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9988



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

própria nestas Notas; **IV** – foi orientada sobre a importância das certidões de cunho pessoal da vendedora, dispensando a apresentação das mesmas, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **Foi cientificada da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT); V** – se responsabiliza a transferir o cadastro na Prefeitura Municipal competente, para o seu nome; **VI** – tem ciência e declara que: **i)** - a administração do loteamento é realizada pela **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO RESERVA FIGUEIREDO**, instituição sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.864.822/0001-53, com sede na Rua João Batista Leopoldo Figueiredo, 1281 - Vila Isabel - Campos do Jordão-SP, com seu estatuto e Regimento Interno, registrados sob nº 881 em 01/07/2015, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Campos do Jordão, com o intuito de incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os adquirentes de lotes do bairro, associação essa que ficará responsável pela administração, manutenção, fiscalização e observância ao Regulamento Urbanísticos do Loteamento, limpeza, vigilância e conservação do bairro, bem como das áreas de lazer e portarias quando implementadas; **ii)** – recebeu anteriormente da “**VENDEDORA**”, os originais do estatuto e regimento interno, anteriormente mencionados, estando de pleno acordo com seu conteúdo; e, **iii)** - a partir da presente data torna-se associada e obriga-se a respeitar todas as disposições estatutárias da associação, e pagar todas as contribuições a ela devidas, bem como, em caso de alienação do imóvel a terceiros, transmitir todas as informações e obrigações relativas à associação ao novo adquirente do imóvel; **VII)** sem prejuízo da observância das demais disposições desta escritura, são também obrigações da “**COMPRADORA**”: **i)** - manter o imóvel em bom estado de conservação e limpeza; **ii)** executar, dentro dos prazos estipulados, todas as determinações do poder público em relação ao imóvel; **iii)** não efetuar qualquer obra, ação ou exploração que prejudique a vizinhança, inclusive em sua tranquilidade e/ou saúde; **iv)** não executar movimento de terra para o lado dos lotes vizinhos ou ruas; **v)** não lançar e nem permitir que sejam lançados qualquer tipo de lixo, detritos ou entulhos nos terrenos vizinhos, vias de circulação e áreas livres; **vi)** não colocar letreiros, placas anúncios no imóvel sem a prévia e expressa autorização da “**VENDEDORA**”; **vii)** aprovar, antecipadamente, perante os



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



poderes públicos competentes, a planta de construção a ser erigida no imóvel, assinada por profissional que deverá ser o responsável pela obra; **viii)** não realizar edificações que não sejam de alvenaria, sendo plenamente vedadas as construções em madeira, lona ou chapas metálicas (barracos ou barracões), ou similares, ainda que em caráter provisório, sob pena de rescisão deste contrato; **ix)** construir fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a B\NB-41 da ABNT; **x)** respeitar, permitir e manter eventuais servidões de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote, como, outrossim, permitir a passagem de fios elétricos sobre a faixa de recuo do terreno, para fornecimento de energia elétrica aos prédios vizinhos; e, **xi)** respeitar os marcos das divisas do lote ora adquirido; **VIII)** A “**COMPRADORA**” será a única responsável por eventuais consequências pelo desrespeito de quaisquer disposições constantes nas cláusulas desta escritura, bem como pelo descumprimento de qualquer norma, regulamento ou obrigação, registrada ou averbada na matrícula do imóvel ou do loteamento perante o Registro de Imóveis, como também, qualquer aditivo firmado entre as partes; e, **IX)** concorda com todas as restrições impostas para início de qualquer construção, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **QUARTO:** Por todas as contratantes, foi declarado mais que: **I)** - autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos de registro que necessários se façam à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios; **II)** – assumem expressa e solidariamente a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais, porventura incidentes sobre o imóvel ora negociado, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; **III)** – optaram pela forma pública para a prática deste ato notarial, isentando esta Serventia de posteriores reclamações; e, **IV)** - dispensam expressamente a presença de testemunhas instrumentárias para este ato. As partes foram cientificadas das consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, “**NEGATIVAS**”, com códigos de consulta gerados (hash), sob nº 4dda.66a6.9608.6c11.a032.513b.6070.1191.6233.a329 (referente à vendedora/credora/fiduciária); e, nº abc2.6a6b.38b0.29b3.33fb.20a6.a17c.91e9.5785.ecd8 (referente à compradora/devedora/fiduciante). E, por estarem assim justos e contratados, pediram-me os contratantes que lhes lavrasse a presente escritura, a qual depois de feita, foi integralmente lida em voz alta e clara a todos os presentes, que a aceitaram por achá-la

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código R8QA6-5G8RQ-TF8AU-DWFFR



Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9088



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



poderes públicos competentes, a planta de construção a ser erigida no imóvel, assinada por profissional que deverá ser o responsável pela obra; **viii)** não realizar edificações que não sejam de alvenaria, sendo plenamente vedadas as construções em madeira, lona ou chapas metálicas (barracos ou barracões), ou similares, ainda que em caráter provisório, sob pena de rescisão deste contrato; **ix)** construir fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a B\NB-41 da ABNT; **x)** respeitar, permitir e manter eventuais servidões de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote, como, outrossim, permitir a passagem de fios elétricos sobre a faixa de recuo do terreno, para fornecimento de energia elétrica aos prédios vizinhos; e, **xi)** respeitar os marcos das divisas do lote ora adquirido; **VIII)** A “**COMPRADORA**” será a única responsável por eventuais consequências pelo desrespeito de quaisquer disposições constantes nas cláusulas desta escritura, bem como pelo descumprimento de qualquer norma, regulamento ou obrigação, registrada ou averbada na matrícula do imóvel ou do loteamento perante o Registro de Imóveis, como também, qualquer aditivo firmado entre as partes; e, **IX)** concorda com todas as restrições impostas para início de qualquer construção, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **QUARTO:** Por todas as contratantes, foi declarado mais que: **I)** - autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos de registro que necessários se façam à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios; **II)** – assumem expressa e solidariamente a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais, porventura incidentes sobre o imóvel ora negociado, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; **III)** – optaram pela forma pública para a prática deste ato notarial, isentando esta Serventia de posteriores reclamações; e, **IV)** - dispensam expressamente a presença de testemunhas instrumentárias para este ato. As partes foram cientificadas das consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, “**NEGATIVAS**”, com códigos de consulta gerados (hash), sob nº 4dda.66a6.9608.6c11.a032.513b.6070.1191.6233.a329 (referente à vendedora/credora/fiduciária); e, nº abc2.6a6b.38b0.29b3.33fb.20a6.a17c.91e9.5785.ecd8 (referente à compradora/devedora/fiduciante). E, por estarem assim justos e contratados, pediram-me os contratantes que lhes lavrasse a presente escritura, a qual depois de feita, foi integralmente lida em voz alta e clara a todos os presentes, que a aceitaram por achá-la

Esse documento foi assinado por CARLOS HENRIQUE FERNANDES, ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA, CARLA RODRIGUES e ARTHUR DEL GUERCIO NETO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código R8QA6-5G8RQ-TF8AU-DWFPR



Rua Uberlândia 240 Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9088



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ITAQUAQUECETUBA - SP
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA
ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO



e-notariado

**MANIFESTO DE
ASSINATURAS**



Código de validação: R8QA6-5G8RQ-TF8AU-DWFPR

Matrícula Notarial Eletrônica: 125815.2021.07.05.00000174-71

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ CARLOS HENRIQUE FERNANDES (CPF 266.959.938-90) em 05/07/2021 14:50
- ✓ ANA MARIA D AGOSTO VIEIRA (CPF 064.327.588-66) em 05/07/2021 14:53
- ✓ CARLA RODRIGUES (CPF 163.927.478-26) em 06/07/2021 08:49
- ✓ ARTHUR DEL GUERCIO NETO (CPF 192.516.398-92) em 06/07/2021 09:42

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/R8QA6-5G8RQ-TF8AU-DWFPR>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMEIDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Instituto Internacional
de Notariado Latino
(Fundado em 1948)



Rua Uberlândia 240 Vila Virginia - Itaquaquecetuba - SP
Fone: 11-4732-9088



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Del Guercio
Tabelião de Notas

EM BRANCO

Del Guercio
Tabelião de Notas

EM BRANCO

Del Guercio
Tabelião de Notas

EM BRANCO

Del Guercio
Tabelião de Notas

EM BRANCO

Del Guercio
Tabelião de Notas

EM BRANCO