



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

12 de novembro de 2019
CNS: 14.586-2

matrícula

17.507

ficha

01

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO N.º 8, da Quadra 21, de frente para a Rua 8, do **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA**, localizado neste município e circunscrição imobiliária de Nova Odessa/SP, com área total de **300,00m²**, possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo **12,00 m** (doze metros), onde confronta com a referida via pública, do lado direito para quem olha de frente para o lote mede **25,00 m** (vinte e cinco metros), onde confronta com o lote n.º 07, do lado esquerdo mede **25,00 m** (vinte e cinco metros), onde confronta com a Viela de Passagem 11, e finalmente no fundo mede **12,00 m** (doze metros), onde confronta com o lote n.º 09.

PROPRIETÁRIO: LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA, com sede em Americana/SP, na Rua Herman Muller Carioba, 268 - Jardim Girassol, inscrita no CNPJ sob n.º 08.820.816/0001-73.

CADASTRO MUNICIPAL: 33-01120-4113-00 (área maior)

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: Conforme artigo 5º do Decreto Municipal n.º 3.970, de 12/03/2019, é vedado o desmembramento ou subdivisão do lote.

REGISTRO ANTERIOR: R.8 da matrícula n.º 721, deste Oficial (registro de loteamento).

Selo eletrônico: 1458623E1000000002437619K.

Nova Odessa, 12 de novembro de 2019.

Rafaela Mina Forcato

Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.1/17.507 - Em 24 de março de 2022.

Prenotação n.º 38.117, de 10 de março de 2022.

CADASTRO MUNICIPAL: À vista do título adiante mencionado e conforme certidão de valor venal expedida em 10 de março de 2022, pela Prefeitura Municipal Local, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado sob n.º **43.01537.0125.00**. Selo eletrônico: 1458623310000000102201227 referente ao ato: AV.1.

Camila Borges Cometti Vicari
Camila Borges Cometti Vicari (Escrevente Substituta)

R.2/17.507 - Em 24 de março de 2022.

Prenotação n.º 38.117, de 10 de março de 2022.

VENDA E COMPRA:

INSTRUMENTO: Instrumento particular de venda e compra com alienação fiduciária em garantia formalizado nesta Cidade, aos 22/02/2022.

TRANSMITENTE: LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA, acima qualificado.

(CONTINUA NO VERSO)...

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FRANCIELE BUENO PEREIRA - 27/02/2023 17:14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

17.507

ficha

01

verso

ADQUIRENTES: **LUIS CARLOS SANTAROSA** e sua mulher **PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA**, casados aos 26/01/2018, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, brasileiros, ele mecânico, portador da cédula de identidade RG n.º 19.703.877 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 123.650.158-67, ela empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 45.554.733-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º 320.034.728-78, residentes e domiciliados em Americana/SP, na Rua Castro Alves, n.º 117, Centro.

OBJETO DO NEGÓCIO: **100% do imóvel objeto desta matrícula.**

VALOR DA VENDA: **R\$ 141.592,50 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos).**

FORMA DE PAGAMENTO: I. R\$ 25.997,95 com recursos próprios; e II. R\$ 314.223,06 com o financiamento concedido por **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA.**

Valor venal atual: R\$ 21.168,00.

ITBI: no valor de R\$ 2.831,85 foi devidamente recolhido.

Consta do título que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Emitida a DOL. Selo eletrônico: 1458623210000000102203225 referente ao ato: R.2.

Camila Borges Cometti Vicari (Escrevente Substituta)

R.3/17.507 - Em 24 de março de 2022.

Prenotação n.º 38.117, de 10 de março de 2022.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os atuais proprietários **LUIS CARLOS SANTAROSA** e sua mulher **PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA**, retro qualificados, na qualidade de devedores-fiduciários, transmitiram a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do imóvel objeto desta matrícula ao **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA**, com sede em Americana/SP, na Rua Herman Muller Carioba, n.º 268, Jardim Girassol, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.820.816/0001-73, NIRE n.º 35221332072 da Junta Comercial do Estado de São Paulo, para garantir a dívida de **R\$ 314.223,06**, pagável por meio de **166** prestações mensais, à taxa de juros mensal de 0,72%, calculadas de forma anual e acumulada, em conformidade com a variação do índice de variação (IGP-M/FGV), calculada pelo método "pro rata" ou no caso de sua extinção IPC-A/IBGE ou IPC/FIPE ou ICV/DIEESE, o que for maior. As prestações serão reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a **primeira prestação** a R\$ 1.892,91 com vencimento para o dia 20/03/2022. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de **R\$ 141.592,50 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos)**, corrigido na forma estabelecida no contrato. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias. As partes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Selo eletrônico: 1458623210000000102204223 referente ao ato: R.3.

Camila Borges Cometti Vicari (Escrevente Substituta)

AV.4/17.507 - Em 27 de fevereiro de 2023.

Prenotação n.º 40.403, de 15 de agosto de 2022.

(CONTINUA NA FICHA N.º 02)...

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FRANCIELE BUENO PEREIRA - 27/02/2023 17:14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

27 de fevereiro de 2023
CNS: 14.586-2

matrícula
17.507

ficha
02

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Pelo requerimento datado de 31 de janeiro de 2023, firmado em Americana/SP, subscrito pelo credor fiduciário adiante qualificado, instruído com a prova da notificação dos devedores-fiduciários LUIS CARLOS SANTAROSA e sua mulher PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA, já qualificados, protocolada sob nº 40.403, cujo prazo transcorreu integralmente sem purgação da mora, é lavrada a presente averbação para que fique constando a **CONSOLIDAÇÃO** da plena propriedade imóvel objeto desta matrícula em favor do credor **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA**, com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Jardim Girassol, em Americana/SP, CNPJ/MF nº 08.820.816/0001-73. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.831,85. Valor Venal atual: R\$ 22.395,00. Valor base de cálculo R\$ 141.592,50. Emitida a DOI. Selo eletrônico: 145862331000000013140423Q referente ao ato: AV.4.

Camila Borges Cometti Vicari (Escrivente Substituta)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FRANCIELE BUENO PEREIRA - 27/02/2023 17:14

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 17507**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão e que os ônus, alienações, ações reais e pessoais reipersecutórias eventualmente existentes e inscritos constam nela noticiados; expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital padrão ICP-Brasil, nos termos dos itens 356 a 360, Capítulo XX, das NSCGJ/SP, devendo, para a sua validade, **ser conservada em meio eletrônico**, bem como comprovada a autoria e integridade, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Nova Odessa-SP, 27 de fevereiro de 2023 17:12:31h.**

Escrevente autorizado (assinatura digital)

Ao Oficial....:	R\$	38,17
Ao Estado....:	R\$	10,85
Ao IPESP.....:	R\$	7,43
Ao Reg. Civil:	R\$	2,01
Ao Trib. Just:	R\$	2,62
Ao Município.:	R\$	0,95
Ao Min.Púb....:	R\$	1,83
Total.....:	R\$	63,86

Certidão de ato praticado protocolo nº: 40403

Controle:



208852

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1458623C30000000131406232

saec

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
URBANO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO
E OUTRAS AVENÇAS
"CONTRATO"**

QUADRO RESUMO

I – OUTORGANTE VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA

LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no MF sob o CNPJ nº 08.820.816/0001-73, com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Jardim Girassol, na cidade de Americana, Estado de São Paulo – CEP 13465-630, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - NIRE nº 35221332072, em sessão de 25.04.2007, neste ato por seus representantes legais na forma de seu contrato social, doravante denominada apenas de **VENDEDORA**.

II – OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)

Comprador	LUIS CARLOS SANTAROSA, nacionalidade Brasileira, MECANICO, portador(a) do documento RG: 19.703.877, Órgão Emissor: SSP/SP, inscrito(a) no MF sob o CPF nº 123.650.158-67, Casado(a) no regime de Comunhão Parcial de Bens em 26/01/2018, com PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA, nacionalidade Brasileira, EMPRESARIA, portador(a) do documento RG: 45.554.733-6, Data Expedição: 29/07/2019, Órgão Emissor: SSP/SP, inscrito(a) no MF sob o CPF nº 320.034.728-78, residentes e domiciliados a JARDIM CASTRO ALVES, nº: 117, Bairro: CENTRO, Cidade: AMERICANA, Estado: SÃO PAULO - CEP 13.465-480, doravante denominado(s) simplesmente de COMPRADOR(ES).
------------------	--

III – IMÓVEL

Empreendimento	Jardim Florença
Quadra	21
Lote	008
Área	300,00 m²
Características e	LOTE nº 08:- um lote de uso residencial, situado

1	Vendedora:	Compradores:	Testemunha 1	Testemunha 2
				

confrontações	com frente para a Rua 8, medindo 12,00 m (doze metros), onde confronta com a referida via pública, do lado direito para quem olha de frente para o lote mede 25,00 m (vinte e cinco metros), onde confronta com o lote nº 07, do lado esquerdo mede 25,00 m (vinte e cinco metros), onde confronta com a Viela de Passagem 11, e finalmente no fundo mede 12,00 m (doze metros), onde confronta com o lote nº 09, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados).
Inscrição Municipal	43.01537.0125.00
Registro anterior / título aquisitivo	Registro nº 03, datado de 04.06.2018 e loteamento registrado sob o nº 08, datado de 11.11.2019, ambos da matrícula nº 721 do Oficial de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.

IV – DOS VALORES

IV.1	Lote (preço base à vista):	R\$ 141.592,50
IV.2	Valor estimado do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI:	R\$ 2.831,85
IV.3	Valor estimado dos custos para registro do contrato no Cartório:	R\$ 4.094,09

V – CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

Pagamento dos valores (itens IV.1, IV.2 e IV.3) nas condições discriminadas abaixo:

V.1 – Valor da compra e venda:

Data da compra e venda:	Data constante ao final do contrato
Preço base à vista:	R\$ 141.592,50
Percentual de juros:	0,72%
Periodicidade dos juros:	Mensal
Atualização monetária:	IGP-M/FGV
Periodicidade da atualização monetária:	Anual

V.2 – Entrada:

Valor:	R\$ 25.997,95 (VINTE E CINCO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)
Nº. parcelas mensais e sucessivas:	1

2	Vendedora:	Comprador(es):	Testemunha 1	Testemunha 2
---	-------------------	-----------------------	---------------------	---------------------

Valor da primeira parcela:	R\$ 25.997,95 (VINTE E CINCO MIL, NOVECIENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)
Vencimento da primeira parcela:	Data constante ao final do contrato
Valor das demais parcelas:	-
Data do vencimento mensal das demais parcelas:	-

V.3 – Saldo:

Valor do saldo devedor com os juros:	R\$ 314.223,06 (TREZENTOS E CATORZE MIL, DUZENTOS E VINTE E TRES REAIS E SEIS CENTAVOS)
Valor da primeira parcela:	R\$ 1.892,91 (UM MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS)
Nº. parcelas mensais e sucessivas:	166
Data do vencimento da primeira parcela:	20/03/2022

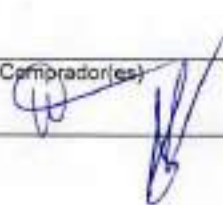
V.4.1 As parcelas que compõem o saldo do preço previstas nos subitens V.2 e V.3, contadas da data da proposta e até a data do efetivo pagamento e quitação, **serão atualizadas monetariamente, de forma anual e acumulada**, em conformidade com a variação do IGP-M/FGV (índice geral de preços do mercado – Fundação Getúlio Vargas), calculada pelo método "pro rata" (por dia). Não serão computados índices negativos.

V.4.2 A data-base inicial da incidência do IGP-M/FGV (índice geral de preços do mercado – Fundação Getúlio Vargas), será a de 02 (dois) meses anteriores à data da proposta, e a final, apurada de forma mensal acumulada, a de 02 (dois) meses anteriores ao mês do vencimento da respectiva obrigação de pagar.

V.4.3 As partes convencionam a obrigatoriedade da completa observação das cláusulas precedentes acerca do reajuste do saldo das parcelas do preço, **não se aplicando a esta relação jurídica** qualquer norma superveniente que disponha sobre congelamento parcial ou total das parcelas, deflação, ou adoção de medidas assemelhadas de qualquer natureza que desnaturem, total ou parcialmente, a vontade das partes manifestada de forma inequívoca neste Contrato.

V.4.4 Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IGP-M/FGV ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos no **CONTRATO** para as parcelas do saldo do preço e demais obrigações se darão automaticamente de acordo com a variação, do IPC-A/IBGE ou IPC/FIPE ou ICV/DIEESE, o que for maior, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes;

3

Vendedora:	Comprador(es):	Testemunha 1	Testemunha 2
			

V.4.5 Caso o vencimento das parcelas previstas nos subitens V.2 ou V.3 acima ocorra aos sábados, domingos ou em dia que não haja expediente bancário, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

VI – DO VALOR PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO

VI.1 Para a hipótese de público leilão previsto na Lei Federal nº 9.514/97, nos termos da cláusula 6, do **CONTRATO**, deverá ser considerado o valor constante no subitem IV.1, campo "Preço base à vista" acrescido do reajuste previsto no subitem V.4.1.

VII – DECLARAÇÕES DAS PARTES

VII.1 A **VENDEDORA** declara expressamente, sob as penas da lei que inexistem em trâmite, quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoas reipersecutórias que possam afetar o **IMÓVEL**.

VII.2 O(s) **COMPRADOR(ES)** e a **VENDEDORA** declara(m) ter pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86, dispensando expressamente, para este ato a apresentação das certidões nela exigidas.

VII.3 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) sob as penas da lei que não é (são) contribuinte(s) e/ou responsável(is) pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, por não ser(em) empregador(es) rural(is), bem como não industrializa(m), nem comercializa(m), a adquirentes domiciliados no exterior, nem vende(m) os próprios produtos no varejo diretamente a consumidor.

VIII – CERTIDÕES

VIII.1 A **VENDEDORA** apresenta, neste ato a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

IX – DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

IX.1 – O(s) **COMPRADO(ES)** declara(m) expressamente:

- que foi(ram) previamente informado (s) pela **VENDEDORA** que a execução das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** foram garantidas através de Escritura Pública de Hipoteca.
- que o presente Quadro Resumo/Contrato substitui, para todos os fins e efeitos legais, qualquer outro documento envolvendo as partes anteriormente firmado que fica plenamente sem efeito, outorgando quitação;
- que não tem dúvidas acerca da localização e topografia do **IMÓVEL** objeto do **CONTRATO**.

4

Vendedora:	Comprador(es):	Testemunha 1	Testemunha 2
------------	----------------	--------------	--------------

- d) que a qualificação lançada neste **CONTRATO** representa a sua verdadeira identidade e identificação como pessoa, inexistindo qualquer ato ou fato jurídico que o impeça de contratar.

X. DO CONTRATO

X.1 O presente Quadro Resumo é parte integrante do **CONTRATO** firmado entre as partes nesta mesma data, cujo teor segue abaixo.

5

Vendedora:	Compradores:	Testemunha 1	Testemunha 2
			



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
URBANO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE
PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS
"CONTRATO"**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças ("CONTRATO"), **VENDEDORA** e o(s) **COMPRADOR(ES)** na melhor forma de direito têm entre si, certa, ajustada e contratada a venda e compra do **IMÓVEL**, a prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel como garantia da alienação fiduciária constituída em favor da **VENDEDORA**, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir descritas.

1 – DO LOTEAMENTO

1.1 A **VENDEDORA** é a senhora legítima proprietária e possuidora do imóvel urbano objeto da matrícula imobiliária nº 721 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Odessa, Estado de São Paulo que, após regular processo de parcelamento do solo, que tramitou perante o Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo sob o nº 11.013/14 e na GRAPROHAB sob nº 40/2018, de 23/01/2018, culminou no Ato de Aprovação de Loteamento pelo Município, através do Decreto Municipal nº 3.970, de 12 de março de 2019 e, registrado perante a respectiva matrícula no Oficial de Registro de Imóveis local (R.8/721 de 11.11.2019), gerou o loteamento denominado **JARDIM FLORENÇA**, situado no Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, do qual surgiu o **IMÓVEL** objeto de **CONTRATO**.

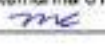
2 – DO VALOR REFERENTE AO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) E DOS EMOLUMENTOS PARA O REGISTRO DESTES CONTRATOS E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO NESTE CONSTITUÍDO JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE (EMOLUMENTOS)

2.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ser(em) o(s) único(s) responsável(is) pelo recolhimento do ITBI e pelo pagamento dos **EMOLUMENTOS**, cujos valores estão discriminados nos subitens IV.2 e IV.3 do Quadro Resumo, sendo que por solicitação do(s) **COMPRADOR(ES)** tais valores foram incluídos no parcelamento previsto no item V do Quadro Resumo.

3 – DA VENDA E DA COMPRA

3.1 A **VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária e possuidora do **IMÓVEL** descrito e caracterizado no item III do Quadro Resumo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, declara que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao **LOTEAMENTO** ou ao **IMÓVEL** de outros ônus reais sobre eles incidentes.

3.2 A **VENDEDORA** neste ato, vende ao(s) **COMPRADOR(ES)** o **IMÓVEL** pelo preço estipulado no subitem IV.1 do Quadro Resumo, o qual o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar o prazo, na forma e nas condições convencionadas no item V do Quadro Resumo.

 Vendedora:	 Comprador(a)(es):	 Testemunha 01	 Testemunha 02
---	--	--	--



3.3 Por força do **CONTRATO**, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(s) **COMPRADOR(ES)**, sem reserva alguma, todo domínio, posse, direito e ações que exerce sobre o **IMÓVEL** para que o(s) mesmo(s) dele use(m) goze(m) e livremente disponha(m) como proprietário(s) exclusivo(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito na forma da Lei.

3.4 Que estando o **IMÓVEL** devidamente identificado na planta exibida ao(s) **COMPRADOR(ES)** por ocasião das negociações que culminaram nesta contratação, bem como demarcadas as suas divisas através de piqueteamento de madeira, permitindo, assim, sua cabal identificação e análise, especialmente quanto ao perfil topográfico, compromete(m)-se o(s) **COMPRADOR(ES)**, à(s) sua(s) exclusiva(s) expensas, a mantê-lo dessa forma até o pagamento e quitação integral do preço.

3.4.1 – No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a remarcação antes de iniciar qualquer construção no **IMÓVEL**.

3.5 O presente **CONTRATO** representa a venda certa e discriminada do **IMÓVEL**, sendo apenas enunciativa a referência às suas dimensões, pelo que a venda é gravada com a cláusula "ad corpus", de forma que nenhuma diferença de metragem, especialmente inferior a 5,0% (cinco por cento) daquela especificada, dará direito a qualquer ressarcimento, indenização ou abatimento do preço.

4 – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTE

4.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar os valores constantes nos subitens IV.1, V.1, V.2 e V.3 do Quadro Resumo, cujos valores serão reajustados na forma e periodicidade previstos neste **CONTRATO**.

4.1.1 É ainda obrigação do(s) **COMPRADOR(ES)**, o pagamento, nos respectivos vencimentos, de todos os demais encargos que incidirem sobre o **IMÓVEL**, aos respectivos credores de tais obrigações. Entende-se por encargos que incidirem sobre o **IMÓVEL**, a título de exemplo, (i) todos os tributos incidentes sobre o mesmo, inclusive IPTU, contribuições de melhorias, taxas e quaisquer outros; (ii) todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços prestados ou disponibilizados no **IMÓVEL**, ou cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o **IMÓVEL**; (iii) obrigações relativas às posturas municipais e obrigações administrativas perante qualquer autoridade pública/administrativa; (iv) quaisquer outras obrigações, parcelas, ônus, despesas ou custos decorrentes da posse, propriedade, uso ou fruição do **IMÓVEL** ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados.

4.1.2 As parcelas que compõem o saldo do preço previstas nos subitens V.2 e V.3, contadas da data da proposta e até a data do efetivo pagamento e quitação, serão atualizadas monetariamente, de forma anual e acumulada, em conformidade com a variação do IGP-M/FGV (índice geral de preços do mercado – Fundação Getúlio Vargas), calculada pelo método "pro rata" (por dia). Não serão computados índices negativos.

4.1.3 A data-base inicial da incidência do IGP-M/FGV (índice geral de preços do mercado – Fundação Getúlio Vargas), será a de 02 (dois) meses anteriores à data da proposta, e a final, apurada de forma mensal acumulada, a de 02 (dois) meses anteriores ao mês do vencimento da respectiva obrigação de pagar.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



4.1.4 As partes convencionam a obrigatoriedade da completa observação das cláusulas precedentes acerca do reajuste do saldo das parcelas do preço, **não se aplicando a esta relação jurídica** qualquer norma superveniente que disponha sobre congelamento parcial ou total das parcelas, deflação, ou adoção de medidas assemelhadas de qualquer natureza que desnaturem, total ou parcialmente, a vontade das partes manifestada de forma inequívoca neste Contrato.

4.1.5 Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IGP-M/FGV ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos no **CONTRATO** para as parcelas do saldo do preço e demais obrigações se darão automaticamente de acordo com a variação do IPC-A/IBGE ou IPC/FIPE ou ICV/DIEESE, o que for maior, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes;

4.1.6 Caso o vencimento das parcelas previstas nos subitens V.2 e V.3 acima ocorra ao sábado, domingos ou em dia que não haja expediente bancário na cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, ele ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

4.2 As parcelas do saldo do preço deverão ser pagas através de boletos bancários recebido pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, diretamente na rede bancária, observando as instruções ali constantes, especialmente as relativas ao pagamento além do prazo de vencimento.

4.3 O vencimento de cada parcela da entrada ou do saldo do preço opera-se de pleno direito na data pactuada, prescindindo, assim, de qualquer outra forma de interpelação, ficando ainda certo e ajustado entre as partes que esses vencimentos não se suspenderão ou sofrerão qualquer alteração por ato governamental, sob pena de desequilíbrio contratual e afronta ao princípio da livre pactuação.

4.4 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) **ter plena ciência do dia de vencimento** de cada uma das parcelas da entrada ou do saldo do preço, pelo que em quaisquer hipóteses, especialmente extravio dos boletos bancários ou o seu não recebimento, obriga(m)-se a efetuar o pagamento e quitação dessa obrigação no vencimento, mantendo contato prévio com a **VENDEDORA** ou sua procuradora para informar(em)-se acerca dos procedimentos necessários para efetuar(em) esse pagamento, não recaindo, assim, em mora.

4.5 O pagamento e quitação de uma parcela não implica em reconhecimento do pagamento e quitação da parcela ou outros débitos anteriores ou posteriores.

4.6 Na composição do preço está expressamente incluído os custos de execução das obras de infraestrutura obrigatórias do empreendimento, inexistindo a este respeito qualquer ônus adicional ao(s) **COMPRADOR(ES)**.

4.7 A falta de recebimento de algum aviso de pagamento/cobrança não dá o direito ao(s) **COMPRADOR(ES)** de não pagar(em) a respectiva parcela, nem poderá servir de justificativa para o seu pagamento após a data do vencimento, sem a devida cobrança dos respectivos encargos e penalidades previstas neste Contrato.

4.8 O vencimento das parcelas do preço não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do loteamento, de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**.

4.9 O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ão) ciente(s) de que a instituição financeira não estará autorizada a receber pagamentos após seus respectivos vencimentos, ainda que o(s)

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



COMPRADOR(ES) não tenha(m) recebido os boletos de cobrança em seu endereço tempestivamente.

4.10 Em face do avençado quanto ao preço, parcelas e reajustes, o pagamento de qualquer parcela, corrigida de maneira diversa da estabelecida no **CONTRATO**, mesmo que o pagamento venha a ser efetuado junto a terceiros autorizados a recebê-lo, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos no **CONTRATO**, deverá ser paga pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe(s) dirigir neste sentido.

4.11 A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer parcela ou encargo, de maneira diversa da estabelecida no **CONTRATO**, não poderá ser invocada como precedente ou novação, sendo caracterizada como ato decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das penalidades, cominações ou sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia da **VENDEDORA** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

4.12 Sempre será facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, antecipar, parcial ou totalmente, o pagamento do saldo do preço, devendo, para tanto, observar e respeitar os termos e condições avençadas no **CONTRATO**.

4.13 Não obstante o disposto acima, a liquidação antecipada das parcelas devidas dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista no **CONTRATO**, até a data do seu efetivo pagamento.

4.14 Não será permitida a antecipação de parcelas em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das parcelas em decorrência de fato previsível.

4.15 Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia do vencimento da parcela devida, a menos que instruções expressas da **VENDEDORA** autorize o pagamento em data alternativa. Neste caso, o pagamento da parcela deverá sempre incorporar a correção "pro rata die" da dívida da maneira a ser estabelecida pela **VENDEDORA**.

4.16 Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das parcelas, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, não implicará exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas no **CONTRATO**.

4.17 É condição essencial do **CONTRATO**, não só o pagamento integral do saldo devedor com reajuste, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas, as de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos com respectivas multas, juros e quaisquer outros encargos a que estiver(em) sujeito(s) o(s) **COMPRADOR(ES)**, bem como ressarcir à **VENDEDORA** esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar do(s) **COMPRADOR(ES)**, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

4.18 O(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que o crédito imobiliário resultante do **CONTRATO** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, nos termos da Cláusula 8, independente de sua anuência ou notificação, hipótese em que a propriedade

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



fiduciária do **IMÓVEL** será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

5 – DA IMPONTUALIDADE

5.1 A impontualidade no pagamento de quaisquer das parcelas previstas no **CONTRATO** importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária conforme o disposto no **CONTRATO**:

- a) atualização "*pro rata die*" no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, com base no IGP-M/FGV;
- b) juros de mora de **1,0%** (um por cento) ao mês, calculados "*pro rata die*" sobre o valor da parcela em atraso, já acrescido da atualização prevista na alínea "a" supra;
- c) multa de **2,0%** (dois por cento) calculada sobre o valor da parcela em atraso, já acrescido dos encargos previstos nas alíneas "a" e "b" supra; e,
- d) honorários advocatícios desde já fixados em **20,00%** (vinte por cento) do valor da prestação em atraso, já acrescido dos encargos previstos nas alíneas "a", "b" e "c" supra, restritos aos casos de necessidade de provimento jurisdicional;
- e) todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre o **IMÓVEL** e sobre os valores devidos.

6 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa as importâncias indicadas nos subitens IV.1, V.1, V.2 e V.3 do Quadro Resumo com os acréscimos previstos no **CONTRATO**, e dela confessa(m)-se **DEVEDOR(ES)** da **VENDEDORA**, obrigando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a efetuar(em) o pagamento integral do preço, nos valores e vencimentos fixados no item V do Quadro Resumo.

6.1.1 Em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias convencionais ou legais que venham a crescer à dívida os termos do **CONTRATO**, o(s) **COMPRADOR(ES)**, também denominado(s) **DEVEDOR(ES)**, em tudo o que disser respeito à dívida e a alienação fiduciária, neste ato, aliena(m), cede(m) e transfere(m) à **VENDEDORA** a propriedade resolúvel do **IMÓVEL**, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97.

6.2 Por força do **CONTRATO**, o(s) **DEVEDOR(ES)** cede(m) e transfere(m) à **VENDEDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do **IMÓVEL**, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, por si e sucessores, a fazer(em) esta alienação fiduciária sempre boa, forme e valiosa, e a responder(em) pela evicção, tudo na forma da lei.

6.2.1 Concorde(m) expressamente o(s) **COMPRADOR(ES)** que até a finalização das obras e infraestrutura do **LOTEAMENTO**, caso as mesmas ainda não tenham sido

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



finalizadas, o exercício de sua posse direta sobre o **IMÓVEL** será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

6.3 Como alienante(s), em caráter fiduciário, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) sob as penas da lei: (i) que o **IMÓVEL** encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, impostos, taxas ou ônus de quaisquer natureza, mesmo por hipotecas legais convencionais ou outros encargos; (ii) para os fins da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, que não existem até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais, reipersecutórias relativas ao **IMÓVEL**; e (iii) que o **IMÓVEL** aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei Federal nº 9.278/96, razão pela qual é(são) seu(s) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s).

6.4 Enquanto adimplente(s) fica assegurado ao(s) **DEVEDOR(ES)** a livre utilização, por sua conta e risco do **IMÓVEL** objeto da alienação fiduciária, observadas as regras próprias de ocupação do solo pelo Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, notadamente o seu Plano Diretor, bem como a legislação Federal ou Estadual aplicável e das Restrições Urbanísticas da Associação de Moradores do Loteamento Residencial Jardim Florença.

6.5 A garantia fiduciária ora contratada abrange o **IMÓVEL** e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo tempo necessário ao integral pagamento da dívida ora confessada, reajustada, e seus encargos, inclusive reajuste monetário, e até que o(s) **DEVEDOR(ES)** cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações previstas no **CONTRATO**, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o Termo de Quitação fornecido pela **VENDEDORA**, ou quem ela indicar, resolvendo-se a propriedade fiduciária do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97.

6.5.1 Na hipótese da **VENDEDORA** valer-se de quaisquer mecanismos de antecipação de recebíveis, visando antecipar, total ou parcialmente, o crédito que lhe cabe pela alienação do **IMÓVEL**, a quitação do crédito representado pela Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo cessionário do crédito da **VENDEDORA**, ou seja, o titular da CCI que deverá entregar ao(s) **COMPRADOR(ES)**, juntamente com a quitação, uma declaração da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CEIP atestando que o titular da CCI era o atual credor da CCI.

6.6 Mediante o registro do **CONTRATO**, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA**, e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** possuidor(es) direto(s) e a **VENDEDORA** possuidora indireta do **IMÓVEL** objeto da garantia fiduciária.

6.7 O(s) **DEVEDOR(ES)** será(ão) mantido(s) na posse direta do **IMÓVEL** enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter, conservar e guardar o **IMÓVEL** em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da **VENDEDORA**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) **DEVEDOR(ES)** a permitir(em) o ingresso de pessoa indicada pela **VENDEDORA** a executar as vistorias periódicas. O(s) **DEVEDOR(ES)** fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL** ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada.

6.7.1 A **VENDEDORA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



6.8 Se a **VENDEDORA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao **IMÓVEL** dado em garantia, ou à alienação fiduciária ora constituída, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, aplicando-se de imediato as mesmas penalidades previstas na Cláusula 5 para os casos de inadimplemento.

6.9 No caso de mora superior a 30 (dias) dias o pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 9.514/97, o(s) **DEVEDOR(ES)** será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a parcela vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos a Cláusula "5" acima e as despesas de cobrança e de intimação.

6.10 A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

a) será requerido pela **VENDEDORA**, ou, ainda, pelo cessionário de seu crédito titular da CCI, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago a todos os demais encargos e acréscimos previstos na Cláusula "5" acima;

b) será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o **IMÓVEL**, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Título de Documentos da Comarca da situação do **IMÓVEL**, ou do domicílio do(s) **DEVEDOR(ES)** ou, ainda, pelos Correios, com Aviso de Recebimento.

c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) **DEVEDOR(ES)** ou a seu representante legal ou, ainda, a procurador regularmente constituído; e

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto, não sabido ou inacessível ou, por 3 (três) vezes, se furtar ao recebimento da intimação, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao Oficial do Registro de Imóveis competente promover a intimação do(s) **DEVEDOR(ES)** por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se, na região onde se situa o **IMÓVEL**, não houver imprensa com circulação diária, com prazo de 15 (quinze) dias, contado o prazo para purgar a mora da data da última publicação do edital.

6.11 Purgada a mora, convalidará este instrumento particular da alienação fiduciária em garantia (**CONTRATO**).

6.12 Na hipótese do(s) **DEVEDOR(ES)** não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará este fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI (Imposto de transmissão "inter vivos"), averbará a consolidação da propriedade em nome da **VENDEDORA**, nos termos do artigo 26 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97.

6.13 Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **VENDEDORA** promoverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação na matrícula do **IMÓVEL** da certificação do Oficial do Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, público leilão para a alienação do **IMÓVEL**, conforme procedimento estabelecido no artigo 27 da mesma Lei Federal, respeitando as seguintes disposições:

a) o **IMÓVEL** será ofertado pelo valor mencionado no subitem IV.1, campo "Preço base à vista" acrescido do reajuste previsto no subitem V.4.1 do Quadro Resumo.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do **IMÓVEL** reajustado, conforme estipulado acima, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subsequentes, se o lance for superior ao valor da dívida, a **VENDEDORA** entregará ao(s) **DEVEDOR(ES)** a importância que sobejar, na forma estipulada no item "6.16" desta Cláusula:

c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro (se houver), dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições relativas ao **IMÓVEL**, conforme fixado o item "6.15" e subitem "6.15.1" desta Cláusula, sendo que: (I) se o lance for superior, a **VENDEDORA** entregará ao(s) **DEVEDOR(ES)** a importância que sobejar, na forma adiante estipulada no item 6.16 desta Cláusula, e (II) se o lance for inferior, ou não houver licitante, poderá ser recusado pela **VENDEDORA**, caso em que a dívida do(s) **DEVEDOR(ES)** perante a **VENDEDORA** será considerada extinta, ficando ela **VENDEDORA** exonerada da obrigação prevista no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e, neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do segundo leilão, a **VENDEDORA** colocará à disposição(s) do(s) **DEVEDOR(ES)** o Termo de Quitação da Dívida;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias, contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local onde está situado o **IMÓVEL** ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se na situação do **IMÓVEL** não houver circulação diária de jornal;

e) para as hipóteses do primeiro e segundo leilão previstas nas alíneas 'b' e 'c' supra, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(s) **DEVEDOR(ES)** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do Contrato, inclusive ao endereço eletrônico;

f) averbada a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **VENDEDORA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) **DEVEDOR(ES)** o direito de preferência para adquirir o **IMÓVEL** por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas previstos na alínea 'c' supra e aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **VENDEDORA**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(s) **DEVEDOR(ES)** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição.

6.14 A **VENDEDORA**, já como titular do domínio pleno do **IMÓVEL**, em razão da consolidação, transmitirá todo o domínio e posse do **IMÓVEL**, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor.

6.15 Para fins do leilão extrajudicial e consoante dispõe o parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, as partes adotam os seguintes conceitos: (I) dívida é o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, explicitados no subitem "6.15.1" abaixo; (II) despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão leiloeiro.

6.15.1 As partes estabelecem que o valor total da dívida, das despesas e dos encargos contratuais será a somatória das seguintes quantias:

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



a) valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas, vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente e acrescidas das penalidades moratórias até o dia da consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA**.

b) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão, se for caso);

c) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **VENDEDORA** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) **DEVEDOR(ES)**;

d) custeio dos reparos necessários à reposição do **IMÓVEL** em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) **DEVEDOR(ES)**, a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições à **VENDEDORA**, ou, ainda, ao adquirente do **IMÓVEL** no leilão extrajudicial;

e) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **VENDEDORA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) **DEVEDOR(ES)**;

f) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

g) outros encargos devidos e incidentes sobre o **IMÓVEL** decorrentes do período de utilização da propriedade pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, tais como despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso; e

h) taxa diária de ocupação, na forma prevista no subitem "6.18.1" desta Cláusula.

6.16 Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do **IMÓVEL** no leilão, a **VENDEDORA** entregará ao(s) **DEVEDOR(ES)** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos relacionados no subitem "6.15.1", fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, tudo conforme o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

6.16.1 Tendo em vista a natureza jurídica do **CONTRATO**, em nenhuma hipótese, pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, haverá direito de retenção por eventuais benfeitorias ou acessões introduzidas no **IMÓVEL**, mesmo que estas sejam autorizadas pela **VENDEDORA**.

6.17 A **VENDEDORA** manterá à disposição do(s) **DEVEDOR(ES)** a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(s).

6.18 O(s) **DEVEDOR(ES)** deverá(ão) desocupar o **IMÓVEL** até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **VENDEDORA**.

6.18.1 Não ocorrendo à desocupação do **IMÓVEL** no prazo e forma ajustados, o(s) **DEVEDOR(ES)** pagará(ão) à **VENDEDORA**, ou aquele que tiver adquirido o **IMÓVEL** em leilão, conforme o caso, a taxa de ocupação equivalente a 1,0% (um por cento) ao mês, calculada pro rata dia sobre o valor do **IMÓVEL** apurado com base no disposto na alínea "a" do item "6.13" desta Cláusula, devidamente reajustado pelo Índice pactuado no **CONTRATO**, desde a data da alienação do **IMÓVEL** em leilão até a data em que a **VENDEDORA**, seus sucessores ou cessionários, vierem a ser imitados na

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



posse do **IMÓVEL**, sem prejuízo da responsabilidade do(s) **DEVEDOR(ES)**, pelo pagamento: (I) dos impostos, taxas e encargos, bem como despesas relacionadas ao uso do **IMÓVEL**, tais como água, luz e gás, incorridos após a realização do público leilão; e (II) de todas as despesas necessárias à reposição do **IMÓVEL** ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei Federal nº 9.514/97 com a redação que lhe foi dada pela Lei Federal nº 10.931/04.

6.19 Não obstante o disposto acima, a **VENDEDORA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do **IMÓVEL**, que tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração da sua posse, cumulada com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas no **CONTRATO**, declarando-se o(s) **DEVEDOR(ES)** ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei Federal nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do **IMÓVEL**, a consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA**, ou o registro do **CONTRATO** celebrado em decorrência da venda do **IMÓVEL** no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

6.20 Se o **IMÓVEL** estiver locado ou arrendado, a locação ou arrendamento poderão ser denunciados com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **VENDEDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias, contados da consolidação da propriedade em nome destas, conforme dispõe o parágrafo 7º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

6.21 Responde(m) o(s) **DEVEDOR(ES)** pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o **IMÓVEL**, cuja posse tenha sido transferida para a **VENDEDORA**, até a data em que esta, seus cessionários ou sucessores, vieram a ser emitidos na posse do **IMÓVEL**.

6.22 O(s) **DEVEDOR(ES)** se obriga(m) a comunicar à **VENDEDORA**: (I) qualquer turbacão de sua posse sobre o **IMÓVEL**, e (II) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física, ou qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação se pessoa jurídica.

6.23 Caso a **VENDEDORA** venha a se utilizar de mecanismos de antecipação, total ou parcial, do crédito devido pela alienação do **IMÓVEL**, nos termos da Cláusula "8" deste Instrumento Particular, os direitos e obrigações que lhe cabem em decorrência da alienação fiduciária em garantia ora constituída serão cedidos ao(s) titular(es) da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, que poderá(ão) requerer a intimação do(s) **DEVEDOR(ES)** ao Oficial de Registro de Imóveis, recolher o ITBI, requerer a consolidação da propriedade do **IMÓVEL** em seu nome, promover o(s) leilão(s) público(s) necessário(s) à alienação do **IMÓVEL**, transmitir posse e propriedade do **IMÓVEL** ao licitante vencedor, restituir os **DEVEDOR(ES)** eventual saldo do lance do **IMÓVEL**, dar e receber quitação, prestar contas ao(s) **DEVEDOR(ES)** e à **VENDEDORA** do valor recebido no leilão do **IMÓVEL**, praticar, enfim, todos os atos necessários à execução da garantia fiduciária ora outorgada.

7 - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 Além dos casos previstos no **CONTRATO** e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos motivos relacionados abaixo, podendo a **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpretação judicial ou extrajudicial:

a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(s) **COMPRADOR(ES)** faltar(em) ao pagamento de qualquer parcela do preço por prazo

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do **CONTRATO**;

b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, contribuições associativas, lançadas ou de responsabilidade do **IMÓVEL**.

c) se o(s) **COMPRADOR(ES)**, quando exigido, deixar(em) de apresentar no prazo de 10 (dez) dias úteis, à **VENDEDORA**, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;

d) se forem prestadas informações ou declarações falsas no **CONTRATO**;

e) se ocorrer a cessão ou a transferência, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, de seus direitos e obrigações decorrentes do **CONTRATO** ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação do **IMÓVEL** ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;

f) se o(s) **COMPRADOR(ES)** não mantiver(em) o **IMÓVEL** em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em), sem o prévio e expresse consentimento da **VENDEDORA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;

g) se o(s) **COMPRADOR(ES)** abandonar(em) o **IMÓVEL**;

h) se houver infração a qualquer cláusula do **CONTRATO** ou à legislação vigente;

i) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o **IMÓVEL** dado em garantia, inclusive ação de desapropriação;

j) se o(s) **COMPRADOR(ES)** tornar(em)-se insolvente(s), ou como empresário(s), iniciar processo de recuperação judicial e extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;

k) se o(s) **COMPRADOR(ES)**, sem o expresse consentimento da **VENDEDORA**, no todo ou em parte, constituir(em) ou permitir(em) que seja constituído sobre o **IMÓVEL** alienado fiduciariamente, hipotecas ou outros ônus reais.

7.1.1 Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 2,0% (dois por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente.

7.2 Na hipótese de desapropriação total ou parcial do **IMÓVEL**, a **VENDEDORA**, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.2.1 Se, no dia de seu recebimento pela **VENDEDORA**, a justa e prévia indenização for:

a) superior ao valor da dívida, tal como definida no **CONTRATO** para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao(s) **COMPRADOR(ES)**;

b) inferior ao valor da dívida, tal como definida no **CONTRATO** para fins do leilão extrajudicial, a mesma pertencerá à **VENDEDORA**, ficando essa exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for ao(s) **COMPRADOR(ES)**.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



8 – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E EMISSÃO E CESSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

8.1 Fica reservado à **VENDEDORA**, na qualidade de credora da dívida do(s) **COMPRADOR(ES)**, o direito de se utilizar de mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do **IMÓVEL**, podendo ceder, empenhar ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, seus direitos creditórios decorrentes do **CONTRATO**, a qualquer tempo e independente de aviso ou concordância do(s) **COMPRADOR(ES)**, subsistindo todas as cláusulas do **CONTRATO** em favor do cessionário/beneficiário, podendo também ceder, transferir ou sub-rogar, definitiva ou temporariamente, todas as prerrogativas, poderes e funções que lhe cabem no âmbito do **CONTRATO** ao cessionário/beneficiário, de modo que estas poderão constituir o cessionário/beneficiário como pessoa que ficará sub-rogada, salvo disposição em contrário nos atos relativos à antecipação de recebíveis.

8.2 O crédito da **VENDEDORA** poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) ou outros títulos, consoante o disposto na Lei Federal nº 9.514/97 e Lei Federal nº 10.931/04, representativos do crédito decorrente da alienação do **IMÓVEL**, cuja emissão e negociação independe, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do(s) **COMPRADOR(ES)**.

8.3 O(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) desde já a **VENDEDORA** a proceder à operação acima mencionada, independentemente de prévia comunicação ou concordância do(s) **COMPRADOR(ES)**. Nesta hipótese, a **VENDEDORA**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no **CONTRATO**, comunicará o(s) **COMPRADOR(ES)**, se for o caso, o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.

8.4 O(s) **COMPRADOR(ES)** desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de tornar(em)-se inadimplente(s), quaisquer re-ratificações ao presente **CONTRATO** que, eventualmente, venham a ser exigidos pelo(s) agente(s) financeiro(s) para assegurar a implementação e o respeito às garantias e operações mencionadas nesta cláusula.

9 – DOS TRIBUTOS, CONTRIBUIÇÕES, TARIFAS E AFINS

9.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a cumprir, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, nos termos da legislação municipal vigente, ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

9.2 O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a atualização cadastral do **IMÓVEL** no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Nova Odessa, Estado de São Paulo, a fim de que, para o exercício seguinte ao corrente, os respectivos avisos ou carnês de pagamento dos tributos ou contribuições incidentes sobre o **IMÓVEL** já sejam lançados e expedidos em nome do(s) **COMPRADOR(ES)** e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **VENDEDORA** do pagamento desses tributos ou contribuições. Se o(s) **COMPRADOR(ES)** não providenciar(em) a atualização mencionada neste item, a **VENDEDORA** terá a faculdade de fazê-la mediante reembolsos das despesas aí incorridas.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



9.3 Se constatado pela **VENDEDORA** a existência de tributos ou contribuições incidentes sobre o **IMÓVEL** não pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)** de imediato ou juntamente com a primeira parcela mensal que se vencer do preço do **IMÓVEL**, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, sendo permitido à **VENDEDORA** repassar ao(s) **COMPRADOR(ES)** todos os acréscimos, penalidades e encargos aplicados pelo credor de tal obrigação além de correção monetária a contar da data do pagamento realizado pela **VENDEDORA** em benefício do(s) **COMPRADOR(ES)** que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, em seu vencimento, deixar de pagar à **VENDEDORA** os valores consoantes o acima ajustado, à **VENDEDORA** é facultado executar a alienação fiduciária em garantia.

10 – DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

10.1 A **VENDEDORA**, por si ou através de terceiros, no prazo estabelecido no Ato de Aprovação do Loteamento do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, datado de 12.03.2019, obriga-se a executar todas as obras de infraestrutura que compõe o projeto do loteamento descrito nos processos de parcelamento do solo que tramitaram perante o Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo e na GRAPROHAB sob nº 40/2018, destacando-se as seguintes:

- a) Demarcação dos lotes;
- b) Abertura e terraplanagens das ruas;
- c) Sistema de abastecimento de água potável;
- d) Sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário doméstico;
- e) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- f) Sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final de águas pluviais;
- g) Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- h) Arborização.

10.2 Não se constitui obrigação da **VENDEDORA** realizar qualquer procedimento em prol do(s) **COMPRADOR(ES)** relacionada às ligações de água, esgoto e energia elétrica das respectivas redes para o lote de terreno objeto deste Contrato, as quais deverão ser por ele(s) obtido às suas expensas junto às respectivas fornecedoras desses serviços públicos.

11. DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

11.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** reconhece e concorda em respeitar que o exercício de sua posse direta sobre o **IMÓVEL**, por imposição do Poderes Públicos, no que diz respeito a introdução de benfeitorias ou acessões, dependerá do preenchimento dos seguintes requisitos:

11.1.1 Prévia implantação, entrega e recebimento ao Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo e demais órgãos públicos ou privados, de todas as obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** descritas na cláusula 10.1;

11.1.2 Prévia autorização dos Poderes Públicos competentes, quando o caso, especialmente quando as benfeitorias e acessões referirem-se as edificações residenciais;

11.1.3 Respeitar as características e a destinação prevista no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, sem

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



prejuízo da plena observância de toda a legislação Federal, Estadual ou Municipal aplicável e das Restrições Urbanísticas da Associação de Moradores do Loteamento Residencial Jardim Florença;

11.1.4 Obter a aprovação do projeto junto a Associação de Moradores do Loteamento Residencial Jardim Florença;

11.1.5 Obter a aprovação do projeto e expedição do alvará de construção pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa, Estado de São Paulo;

11.1.6 Obedecer todas as disposições normativas aplicáveis da legislação competente, especialmente aquelas do âmbito municipal que tratam da taxa de ocupação, recuos mínimos, dimensões da construção, áreas de iluminação e ventilação e número de pavimentos.

11.2 Obriga(m)-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a:

11.2.1 Respeitar as divisas e confrontações com os lotes limítrofes e com as vias de circulação;

11.2.2 Não promover terraplanagens, aterros, desaterros, escavações ou extração de mineral, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possa prejudicar os lotes vizinhos, alterar ou prejudicar a conformação do lote de terreno, as vias de circulação, áreas e espaços livres;

11.2.3 Não manter no **IMÓVEL** qualquer atividade nociva à saúde e higiene pública;

11.2.4 Respeitar a existência de eventual via sanitária, não promovendo edificações sobre ela ou atos que importem em sua inutilização, total ou parcial;

11.2.5 Manter o **IMÓVEL** em bom estado de conservação e limpeza, inclusive capinado, zelando para que ele não se torne depósito de lixo ou entulho;

11.2.6 Não utilizar áreas que compõem o sistema de lazer do loteamento ou outras áreas de uso comum, como acesso ao seu **IMÓVEL**;

11.2.7 Arcar, isoladamente, com todo e qualquer ônus decorrente da introdução da benfeitoria ou acessão;

11.2.8 Responder, pessoal e isoladamente, por eventuais infrações que vier cometer quando da introdução de benfeitorias ou acessão;

11.2.9 Assumir a responsabilidade por qualquer dano incorrido a qualquer pessoa, animais ou bens, derivado, direta ou indiretamente, da posse e uso do **IMÓVEL**, sob qualquer fundamento, natureza, tempo ou lugar, sem exceção, assumindo todas as responsabilidades daí decorrentes, obrigando-se, ainda, a manter a **VENDEDORA** indene e excluída de qualquer discussão, administrativa ou judicial, que possa resultar.

12 – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO(S) **COMPRADOR(ES)**

12.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o **IMÓVEL**, desde que: (i) haja prévia, expressa anuência escrita da **VENDEDORA** e manifestada no próprio ato que retratar este ato; (ii) o(s) **COMPRADOR(ES)** se encontre(m) adimplente com suas obrigações perante a **VENDEDORA**; (iii) o(s) novo(s) adquirente(s)

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



preencha(m) todas as exigências cadastrais praticadas pela **VENDEDORA** e assumam(m), integralmente, todas obrigações previstas no **CONTRATO**; (iv) seja pago o valor, equivalente em reais, a 2,00% (dois por cento) do preço atualizado do **IMÓVEL**;

12.2 A transferência ou cessão de direitos, realizada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, somente terá eficácia em relação à **VENDEDORA**, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante a mesma, caso esta venha a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro, junto ao competente Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados, de tal anuência.

12.3 O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a providenciar a limpeza do **IMÓVEL**, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes no passeio público.

12.4 Até que sejam concluídas as obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** previstas na Cláusula 10 supra e a emissão do respectivo Termo de Verificação de Obras (TVO) pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa é vedada a instalação e manutenção de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos.

12.5 O(s) **COMPRADOR(ES)**, desde logo, se declara(m) cliente(s) e concorda(m) ser sempre assegurado à **VENDEDORA** o direito ceder ou caucionar a terceiros, a qualquer tempo, os créditos a que faz jus em razão deste **CONTRATO**, inclusive por meio de securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), nos termos da Cláusula "8" do **CONTRATO**.

12.6 Está(ão) cliente(s) o(s) **COMPRADOR(ES)** de que até a efetiva conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO**, a sua posse sobre o **IMÓVEL** será restrita, na forma prevista no subitem "6.2.1" da Cláusula "6".

13 – DO MATERIAL PUBLICITÁRIO

13.1 O(s) **COMPRADOR(ES)**, desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do **LOTEAMENTO**, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O(s) **COMPRADOR(ES)** visitara(m) o **LOTEAMENTO**, verificando-o minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra.

14 – DA IMISSÃO NA POSSE

14.1 O(s) **COMPRADOR(ES)** é(são) imitido(s), neste ato, na posse do **IMÓVEL**, respeitadas as restrições contidas no **CONTRATO**, especialmente nas Cláusulas "6" e "11.1".

15 – DA MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO

15.1. Fica(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** expressamente cliente(s) que a **VENDEDORA**, juntamente com outros proprietários de lotes, constituíram uma associação civil sem fins lucrativos, denominada **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM FLORENÇA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no MF sob o CNPJ nº. 36.864.927/0001-17, com sede na Rua Anchieta, nº. 662 – Centro, na cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo – CEP 13380-009, que tem por objetivo:

15.1.1 Revestir-se de personalidade jurídica própria para pleitear junto ao Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, o controle de acesso ao perímetro da área destinada a ocupação dos lotes residenciais do Loteamento Residencial Jardim Florença, registrado no imóvel da Matrícula Imobiliária nº. 721, do Oficial de Registro de Imóveis de Nova Odessa, Estado de São Paulo (Loteamento);

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



15.1.2 Atuar e administrar o Loteamento, assim entendido os lotes de terrenos e ulteriores edificações, vias de circulação, áreas públicas institucionais, sistemas de lazer, e equipamentos de infraestrutura, entre outros, que compõe o Loteamento; assumir, às suas expensas, como contrapartida pela permissão de uso a lhe ser concedida pela utilização dos espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e o sistema viário (vias de circulação), as seguintes obrigações:

- a) praticar os atos necessários para manutenção, conservação e melhoria de toda a jardinagem e paisagismo, inclusive árvores plantadas na área do Loteamento, realizando sua poda;
- b) praticar os atos necessários para a manutenção, conservação e melhoria das vias públicas, calçamento e sinalização de trânsito;
- c) praticar os atos necessários para a remoção de lixo domiciliar interno até a área externa do Loteamento;
- d) praticar os atos necessários para a limpeza das vias públicas;
- e) praticar os atos necessários para a prevenção de sinistros;
- f) praticar os atos necessários para a manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- g) praticar outros serviços e obras internas no Loteamento de interesse da Associação;
- h) garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

15.1.3 Praticar os atos necessários de segurança, em caráter suplementar aos serviços públicos, inclusive controlando, se o caso, o acesso à área do Loteamento, visando, dentre outros, a preservação da Área de Preservação Permanente que através do Loteamento se tem acesso e, promovendo, a seu critério, a edificação de guaritas em suas entradas;

15.1.4 Promover, em face do interesse dos Associados, e mediante contribuições extraordinárias por eles efetuadas, a implantação de obras e serviços complementares de urbanização e melhorias no Loteamento;

15.1.5 Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas e construtivas existentes para as edificações a serem construídas;

15.1.6 Fiscalizar as ações dos Associados no sentido de que estes conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do Regulamento;

15.1.7 Zelar para que o tráfego de veículos respeite as normas de trânsito aplicáveis e aquelas que, porventura, venham a ser utilizadas no Loteamento em caráter complementar;

15.1.8 Zelar pelo regular funcionamento de área de lazer que venha a ser edificada, propiciando aos seus Associados e frequentadores, sem distinção de raça, sexo, nacionalidade, credo político ou religioso e de classe, o seu uso para a prática de esportes e atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas;

15.1.9 Incrementar a qualidade de vida e a cordialidade nas relações entre os Associados.

15.2. Por ser condição imprescindível desta compra e venda, corolário da boa fé e dos princípios constitucionais da socialidade, proporcionalidade, solidariedade, além da formação

Vendedora:	Comprador(a)(s):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	------------------	---------------	---------------



de uma sociedade livre, mais justa e solidária, que impõe a todos o dever jurídico de probidade e o respeito coletivo que visa beneficiar e aprimorar o convívio social, fica(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** expressamente ciente(s) e de acordo que para o cumprimento do objeto da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM FLORENÇA** serão exigidos dos seus beneficiários o pagamento das fontes de custeio previstas em seus atos constitutivos e regulamentares.

16 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 O presente **CONTRATO** é firmado em caráter irrevogável e irretratável.

16.2 As obrigações constituídas no **CONTRATO** são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores, cessionários ou promitentes cessionários das partes a qualquer título, fundamento ou natureza, sem exceção.

16.3 O(s) **COMPRADOR(ES)** responde(m) por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e do parcelamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses da municipalidade e da propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, bem como as relativas a emolumentos e custas do Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

16.4 Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO**, reconhecendo que essa situação somente se perpetuará se mantidas todos os direitos e deveres nele previstos.

16.5 O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a comunicar por escrito a **VENDEDORA** eventual(is) alteração(ões) de seu(s) respectivo(s) endereço(s), no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de referido fato, sob pena de não sendo encontrado(s) no endereço declinado no preâmbulo deste contrato ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido.

16.6 O(s) **COMPRADOR(ES)** e seu(s) cônjuge(s), seu(s) convivente ou participante da aquisição, tudo conforme o caso, por conta desta cláusula com força de procuração, nomeiam e constituem-se, mutuamente, procuradores um do outro, com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do Código Civil, com a finalidade especial de representar ao outro, para todos os fins e efeitos legais, como seu procurador, outorgando os poderes necessários para sua representação em geral em todos os atos que digam respeito a este **CONTRATO** contratação, especialmente o recebimento de intimações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, citações e intimação judiciais, rescindir o contrato, resilir o contrato, renegociar a forma de pagamento, confessar dívidas, pagar e receber quantias, transigir, emitir, endossar e avalizar títulos de crédito, atos que uma vez realizados por quaisquer deles darão a ambos, sempre e a qualquer tempo, como bons, firmes e valiosos, obrigando a ambos, por si, seus herdeiros e sucessores, nada podendo alegar a título de desconhecimento ou discordância.

16.7 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que foi(ram) cientificado(s) e advertido(s) pela **VENDEDORA** e seus prepostos sobre a importância de consultar(em) as características e a destinação prevista para a ocupação do loteamento e do **IMÓVEL** em conformidade com o Plano Diretor do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, sem prejuízo da plena observância de toda a legislação Federal, Estadual ou Municipal aplicável e das Restrições Urbanísticas da Associação de Moradores do Loteamento Residencial Jardim Florença.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



16.8 Na hipótese de haver mais de um(uns) **COMPRADOR(ES)** para o **IMÓVEL** objeto deste **CONTRATO**, fica pactuada, para todos os fins e efeitos legais, a solidariedade por todas as obrigações originárias da relação jurídica ora instaurada entre as partes, especialmente aquelas decorrentes do pagamento do preço.

16.9 A tolerância da **VENDEDORA**, por si ou através de terceiro, em não exigir de imediato seus direitos para cumprimento das obrigações contraídas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** não importa, em hipótese alguma, na desistência, renúncia ou novação de referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo e qualquer tempo.

16.10 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m), sob as penas da lei civil e criminal, que a qualificação lançada no preâmbulo deste **CONTRATO** representa a sua verdadeira identidade e identificação como pessoa, inexistindo qualquer ato ou fato jurídico que o impeça de contratar.

16.11 Se for constatado pela **VENDEDORA** a existência de quaisquer débitos de impostos, taxas ou contribuições não liquidados pelo(s) **COMPRADOR(ES)** na época própria, junto a qualquer órgão da Administração Pública, poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, optar pelo pagamento dos mencionados tributos e cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, de imediato, conjunta ou separadamente com a primeira parcela mensal que se vencer do lote ou após a quitação das parcelas, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa. Este montante deverá ser corrigido com o mesmo índice de atualização monetária previsto no Contrato, acrescido de juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês e multa punitiva de 2,0% (dois por cento).

16.12 O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter ciência de que arcará(ão) com os prejuízos sofridos pela **VENDEDORA** em decorrência de eventual processo de execução para a cobrança do imposto predial e territorial urbano, taxas ou tarifas que recaiam sobre o lote objeto deste **CONTRATO**, derivado do não cumprimento pelo(s) **COMPRADOR(ES)** de sua responsabilidade contratual de pagar tais encargos no seu vencimento.

16.13 O presente **CONTRATO** substitui para todos os efeitos qualquer outro documento firmado entre as partes, especialmente durante a fase negocial, retratando a manifestação de vontade final das partes sobre o negócio jurídico ora entabulado.

16.14 O(s) **COMPRADOR(ES)**, declara(m) neste ato que leu(ram) atentamente o presente **CONTRATO**, tendo prévio e pleno conhecimento do seu conteúdo, estando de acordo com todas as cláusulas e condições, assim como esteve no loteamento onde se localiza o **IMÓVEL**, conhecendo a sua localização, características topográficas, dimensões e confrontações.

16.15 O presente contrato é firmado com efeito de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/1997.

16.16 As partes requerem e autorizam o Oficial de Registro de Imóveis a proceder as averbações que se fizerem necessárias ao atendimento dos princípios registrários da continuidade, especialidade e disponibilidade, visando a atualização dos dados cadastrais do **IMÓVEL** e o registro do presente **CONTRATO**.

16.17 Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes do **CONTRATO**, renunciado as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------



E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente **CONTRATO** em 03 (três) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Nova Odessa, 10 de fevereiro de 2022.

VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA

**COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)
FIDUCIANTE(S)**

PRENOTAÇÃO

38.117

10/03/2022

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE
NOVA ODESSA

1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE AMERICANA - ESTADO DE SÃO PAULO
Reconheço por semelhança 01 firma de LUIS CARLOS SANTANOS, 01
firma de PATRICIA CORSEIRO SANTANOS, em documento com valor
econômico, do que dou fé.
Americana, 9 de março de 2022 145297/159-62
R\$ 23,14
ROBERT IZAIAS FORTES - Escrevente
0025AA0192333 - F2CV



Protocolo nº 38117 de 10/03/2022
CERT. MATR. 17507 LIVRO 2 CERTIFICADO
AV. 1 MATR. 17507 LIVRO 2 CANCELAMENTO
R. 2 MATR. 17507 LIVRO 2 VENDA E COMPRA
R. 3 MATR. 17507 LIVRO 2 PROPRIEDADE
Emissão: R\$2.575,29 Estado: R\$3712,04 IPESP
Reg. Civil: R\$411,86 T. Juei: R\$171,84 Total: R\$4.467,16
O valor é devido e dou fé

1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE AMERICANA - ESTADO DE SÃO PAULO
Reconheço por semelhança 01 firma de MARCOS MATIAS POLITANO, 01
firma de MOCIR MARCON, 01 firma de MARIA ILKA DE ALMEIDA
CECONELLO, 01 firma de MONISE CLAU BLANCHI REIS, em documento
com valor econômico, do que dou fé.
Americana, 9 de março de 2022 145298/159-62
R\$ 46,28
ROBERT IZAIAS FORTES - Escrevente
0025AA0192333 - F2CV 0025AA0192337 - F2CV



Testemunhas:

1.) [Assinatura]
Nome: Monise Claus Bianchi Reis
RG: 407.422.478-05
Orgão Expedidor: RG: 47.959.630-X
CPF:

2.) [Assinatura]
Nome: Maria Ilka de Almeida Ceconello
RG: 308.076.025-09
Orgão Expedidor: RG: 40.114.348-X SSP/SP
CPF:

Vendedora:	Comprador(a)(es):	Testemunha 01	Testemunha 02
------------	-------------------	---------------	---------------

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE NOVA ODESSA, ESTADO DE SÃO PAULO.

LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Jardim Girassol, Americana, Estado de São Paulo, CEP 13.465-630, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.820.816/0001-73, neste ato por seus advogados, conforme procuração pública anexa (doc 01), vem respeitosamente a presença de Vossa Senhoria para, com fundamento no artigo 26 e seguintes da Lei Federal n. 9.514/97, **dar início aos procedimentos necessários objetivando a consolidação da propriedade do imóvel em questão em nome da credora fiduciária, ora Requerente**, o que faz nos seguintes termos:

1.)

Nos termos do R-02/17.507, da **matrícula n. 17.507** deste DD. Oficial Registrador, através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública ("Contrato"), datado de 22/02/2022, o imóvel objeto daquela matrícula foi transmitido pela Requerente ao(s) adquirente(s) e devedor(es) fiduciário(s) **LUIS CARLOS SANTAROSA**, brasileiro, mecânico, casado, portador da cédula de identidade RG/SP n. 19.703.877 SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 123.650.158-67, e **PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA**, brasileira, empresária, casada, portadora da cédula de identidade RG/SP n. 45.554.733-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 320.034.728-78, ambos **residentes e domiciliados em Americana, Estado de São Paulo, na Rua Castro Alves, nº 117, Centro, CEP: 13.465-480.**

Considerando que a Requerente **não dispõe** de outros endereços residenciais, domiciliares ou comerciais do(s) adquirente(s) e devedor(es)

fiduciário(s), fica, desde logo, requisitado que, em caso de não ser(em) o(s) devedor(es) encontrados no endereço fornecido no presente requerimento, seja realizada a intimação por meio de edital, nos termos do artigo 26, § 4º, da Lei Federal n. 9.514/97.

2.)

Nos termos do R-03/17.507, da **matrícula n. 17.507** deste DD. Oficial Registrador, através daquele mesmo Contrato, o(s) adquirente(s) e devedor(es) fiduciário(s) anteriormente mencionado(s) instituiu(íram) em favor da Requerente, credora fiduciária, a propriedade fiduciária objeto do registro informado, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) devedor(es) fiduciante(s) possuidor(es) direto(s) e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel.

Nos termos na subcláusula 6.9 do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária, *“No caso de mora superior a 30 (trinta) dias o pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 9.514/9, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos a Cláusula “5” acima e as despesas de cobrança e de intimação.”*

Ocorre que, **decorrido o prazo de carência** estipulado no contrato, o(s) devedor(es) fiduciário(s) permaneceu(ram) em mora, não restando alternativa a Requerente senão o protocolo do presente Requerimento.

Anexo, o Contrato e a Matrícula (docs. 02/03).

3.)

Encontram-se vencidas e sem pagamento as parcelas representativas do preço do lote de terreno anteriormente mencionado especificadas no **‘extrato de saldo devedor’** anexo (doc.04)

Para os fins de atender ao disposto no artigo 236, alínea “e” da Seção IX, Subseção II do capítulo XX do Tomo II das Normas da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, notadamente diante do dinamismo diário dos efeitos

da mora no tempo, a Requerente anexa o incluso demonstrativo do débito (doc.05), o qual projeta o montante do débito do(a)(s) adquirente(s) e devedor(es) fiduciário(s) para a purgação da mora dentro dos 90 (noventa) dias subsequentes à data da sua emissão. Os valores ali apontados compreendem as parcelas representativas do preço não pagas no seu vencimento e as que se vencerem naquele período, acrescidas dos encargos contratuais: multa, juros moratórios e honorários advocatícios. Não foram computados outros encargos contratuais.

4.)

A Requerente, credora fiduciária, não instituiu cédula de crédito imobiliário sobre o crédito que possui derivado do Contrato.

5.)

Nos termos do artigo 26 da Lei Federal n. 9.514/97:

“Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.”

Na forma prevista no artigo 242 das Normas da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo:

“Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

a) os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;

b) o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e

os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora;

c) a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;

d) a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia;

e) a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação;

f) a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97.”

DIANTE DO EXPOSTO, requer sejam adotadas as práticas necessárias para os fins de cumprimento do artigo 26 da Lei Federal n. 9.514/97 e artigo 242 e seguintes da NCGJ-SP, intimando-se o(a)(s) adquirente(s) e devedor(es) fiduciário(s) anteriormente especificados para o pagamento do débito, o qual deverá abranger os valores vencidos e os que se vencerem até a data do pagamento, tudo na forma prevista no Contrato, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da intimação, sob pena de restar consolidada a propriedade plena do imóvel em favor da credora fiduciária, ora Requerente.

Na hipótese do(a)(s) devedor(es) não ser encontrado no endereço acima fornecido, requer seja realizada a intimação por meio de edital, nos termos do artigo 26, § 4º, da Lei Federal n. 9.514/97.

Requer, ainda, em caso de purgação da mora relativa ao Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária do(s) devedor(es) supracitados, seja repassada a importância à credora fiduciária por meio de depósito bancário, na seguinte conta:

Nome do titular da conta: LOTEAMENTO JARDIM
FLORENÇA SPE LTDA

CNPJ do titular da conta: 008.820.816/0001-73

Banco: Bradesco

Código do banco: 237

Agência: 0215

Conta Corrente nº: 0034456-7

Termos em que,

Pede deferimento.

Americana/SP, 10 de agosto de 2022.

Alexandre Ortiz de Camargo

OAB/SP 156.894

CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO SEM PURGA DA MORA

Protocolo nº 40.403

Matrícula: 17.507 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Nova Odessa/SP

Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária datado de 22/02/2022

Credor: **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA – CNPJ: 08.820.816/0001-73**

Certifico, nesta data, o decurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora por parte do(s) devedor(es)-fiduciante(s): **LUIS CARLOS SANTAROSA (CPF: 123.650.158-67)** e **PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA (CPF: 320.034.728-78)**, intimado(a)(s) através de editais publicados eletronicamente no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico em **26/12/2022, 27/12/2022 e 28/12/2022**, pelo site www.registrodeimoveis.org.br.

Prazo de validade do procedimento: 120 (cento e vinte) dias (item 250.2, XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

Nova Odessa/SP, 25 de janeiro de 2023.

FRANCIELE BUENO
PEREIRA:36643231817

Assinado de forma digital por FRANCIELE
BUENO PEREIRA:36643231817
Dados: 2023.01.25 08:10:40 -03'00'

FRANCIELE BUENO PEREIRA (Escrevente)
(assinado digitalmente)

OFICIAL	ESTADO	SEFAZ	REG. CIVIL	TRIB. JUSTIÇA	MP	MUNICÍPIO	TOTAL
R\$ 40,91	R\$ 11,63	R\$ 7,96	R\$ 2,15	R\$ 2,81	R\$ 1,96	R\$ 1,02	R\$ 68,44



RUA 15 de Novembro, 410 - Nova Odessa/SP - 13380-005

(19) 3476-3418 / 3466-4436 / 3476-1704

www.registronovaodessa.com.br

contato: imoveis@registro.com.br

reclamações e sugestões: oficial@registro.com.br



1458623C30000000129211239

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE NOVA ODESSA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Protocolo IN00829188C/ Prenotação 40.403

LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Jardim Girassol, Americana, Estado de São Paulo, CEP 13.465-630, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.820.816/001-73, representada neste ato por seus advogados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria expor e requerer o que segue, a saber:

Diante do decurso do prazo sem que o(s) devedor(es) fiduciário(s) efetuasse(m) a purga da mora e/ou pagamento da(s) prestação(ões) vencida(s) referente ao Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária especificado no expediente em questão, operou-se a rescisão contratual.

Salientamos que o(s) devedor(es) fiduciário(s) foi(ram) regularmente intimado(s) do prazo de quinze dias para purgação da mora, quedando-se inerte(s), conforme a certidão de transcurso de prazo anexada no presente expediente, bem assim advertido(s) de que na ausência de pagamento do débito poder-se-ia ocorrer a consolidação da propriedade do bem objeto da garantia para o nome da Credora Fiduciária.

Frente a isso e à vista da comprovação de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, solicitamos a Vossa Senhoria as providências necessárias para averbação da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel especificado no expediente em questão, **objeto da matrícula nº 17.507**, em nome da Credora Fiduciária, tudo conforme as cláusulas inseridas no referido

contrato e de acordo com os termos do artigo 26, § 7º, e demais artigos da Lei nº 9514/97, aplicáveis ao caso.

Com a conclusão do ato registral, fica desde logo requerida a expedição de **certidão atualizada da matrícula nº 17.507** e sua entrega ao procurador da Credora.

Termos em que,
Pede deferimento.
Americana/SP, 31 de janeiro de 2023.

Alexandre Ortiz de Camargo
OAB/SP 156.894



ITBI

Município de Nova Odessa
Secretaria Municipal de Finanças - Seção de Tributos e Lançamentos
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e direitos a eles relativos

Número
21326

Contribuinte 196455			Transmitente 382666		
Nome: LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA			Nome: LUIS CARLOS SANTAROSA		
Endereço: 13465-630 - RUA HERMAN MULLER, 268			Endereço: 13465-480 - RUA RUA CASTRO ALVES, 117		
Bairro: JARDIM GIRASSOL	Cidade: AMERICANA	SP	Bairro: VILA JONES	Cidade: AMERICANA	SP
Cnpj / Cpf: 08.820.816/0001-73	Inscr Estadual / Rg: ISENTA		Cnpj / Cpf: 123.650.158-67	Inscr Estadual / Rg: 19.703.877 SSP/SP	
Dados do Imóvel			Receita		
Inscrição Imobiliária: 43.01537.0125.00	IdFisco: 45347	Quadra/Lote: 21 / 08	Vlr Venal Atual: 22.395,00	Inter - Vivos: 2.831,85	
Local do Imóvel: 13382-729 - Rua Oito (08), - Jardim Florença			Vlr de Aquisição Atualizado: 141.692,50	Tx Expediente	
Natureza da Transação: CONSOLIDAÇÃO			Data da Transação: 30/01/2023	Tx Transf	
Inscrições de guia: 43.01537.0125.00			Vlr Parte Financiada: 0,00	Cor Monetária: 0,00	
Observação:			Vlr Parte não Financiada: 0,00	Juros de Mora: 0,00	
			Alquota: 2,00	Multa: 0,00	
			Vencimento: 10/02/2023	TOTAL	2.831,85
Atenção: Caso não efetue a transação, compareça a Prefeitura.			IdParcela: 7957062	IdGuia: 1535809	
Autenticação Mecânica			Via Cartório		

Município de Nova Odessa			Número		
Secretaria Municipal de Finanças - Seção de Tributos e Lançamentos			21326		
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e direitos a eles relativos					
Contribuinte 196455			Transmitente 382666		
Nome: LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA			Nome: LUIS CARLOS SANTAROSA		
Endereço: 13465-630 - RUA HERMAN MULLER, 268			Endereço: 13465-480 - RUA RUA CASTRO ALVES, 117		
Bairro: JARDIM GIRASSOL	Cidade: AMERICANA	SP	Bairro: VILA JONES	Cidade: AMERICANA	
Cnpj / Cpf: 08.820.816/0001-73	Inscr Estadual / Rg: ISENTA		Cnpj / Cpf: 123.650.158-67	Inscr Estadual / Rg: 19.703.877 SSP/SP	
Dados do Imóvel			Receita		
Inscrição Imobiliária: 43.01537.0125.00	IdFisco: 45347	Quadra/Lote: 21 / 08	Vlr Venal Atual: 22.395,00	Inter - Vivos: 2.831,85	
Local do Imóvel: 13382-729 - Rua Oito (08), - Jardim Florença			Vlr de Aquisição Atualizado: 141.692,50	Tx Expediente	
Natureza da Transação: CONSOLIDAÇÃO			Data da Transação: 30/01/2023	Tx Transf	
Inscrições de guia: 43.01537.0125.00			Vlr Parte Financiada: 0,00	Cor Monetária: 0,00	
Observação:			Vlr Parte não Financiada: 0,00	Juros de Mora: 0,00	
			Alquota: 2,00	Multa: 0,00	
			Vencimento: 10/02/2023	TOTAL	2.831,85
Atenção: Caso não efetue a transação, compareça a Prefeitura.			IdParcela: 7957062	IdGuia: 1535809	
Autenticação Mecânica			Via Contribuinte		

-9 81700000028-8 31852922202-4 30210019000-8 79570620000-8

Local de Pagamento: SANTANDER - BRADESCO- BRASIL - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - E ITAÚ					Vencimento: 10/02/2023
Cedente / Sacador: Município de Nova Odessa					Agência / Código do Cedente
Data do Documento: 30/01/2023	Número do Documento:	Especie Documento:	Assinatura: N	Data Processamento: 30/01/2023	Novo Número: 7957062
Uso do Boleto:	Carteira:	Exigência: R\$	Quantidade:	X Valor:	(+) Valor do Documento: 2.831,85
PAGAVEL NOS BANCOS - SANTANDER - BRADESCO- BRASIL - CEF - E ITAÚ					(-) Descontos e Abatimentos
**** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO ****					(+) Outras Deduções
Após o vencimento atualizar o boleto somente na Prefeitura ou no site da Prefeitura					(+) Juros e Multa
www.novaodessa.sp.gov.br					(+) Outras Acreditações
***** COBRANÇA SEM REGISTRO *****					(=) Valor Cobrado

Sacado: LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA
13465-630 - RUA HERMAN MULLER, 268
JARDIM GIRASSOL AMERICANA SP

Origem: 21326 Itbi
Parcela: 1/1
Ficha de Compensação



Autenticação Mecânica

**Comprovante de Transação Bancária**

IMPOSTO/TAXAS

Data da operação: 31/01/2023

Nº Controle: 672.565.512.972.969.814 | Autenticação Bancária: 030.097.846

Conta de débito: **Agência: 215 | Conta: 34456-7 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **LOTEAMENTO JARDIM FLORENCA SPE LTDA | CNPJ: 008.820.816/0001-73**Código de barras: **81700000028-8 31852922202-4 30210019000-8 79570620000-8**Empresa / Órgão: **P.M NOVA ODESSA/SP**Descrição: **IMPOSTO/TAXAS**REFERENCIA: **0620000**Data de débito: **31/01/2023**Data do vencimento: **10/02/2023**Valor principal: **R\$ 2.831,85**Desconto: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Valor do pagamento: **R\$ 2.831,85**

A transação acima foi realizada por meio do INTERNET - PESSOA JURIDIC.

O Lançamento do valor consta no extrato de Conta-Corrente, junto a Agência do débito nº. **215**, da data de pagamento **31/01/2023**.**Autenticação**

kjrompJu 9zuq4jYU svLqDDCf cc#KLOF4 22K7PGAi *#Km7#iu zBpYrN2K e3#PMsj@
n9KCK5Fu CVz@B2Zk S?73E8d8 HeO4J6Fu P?gg*gSX VHB#8?dh ZqHydvLz D8TW6HdB
85arkjEJ dAk@6SbD #Y08CeGr Wy5I3I4@ pFWcG@hf BAISzgFE 00103123 00.30083

**SAC - Serviço de
Apoio ao Cliente**Alô Bradesco
0800 704 8383Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099Cancelamentos, Reclamações e Informações.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.Demais telefones
consulte o site
Fale Conosco**Ouvidoria**

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

PROTOCOLO
IN00829188C

CONTRATO
38117

Data Valor Informado	Pagamento	Descrição	Valor	Pago	Compensado
27/02/2023 14:51:04	CPAGI1114416	AV DE RETORNO AMERICANA/SP (NOVA TENTATIVA)	R\$ 62,02	SIM	03/03/2023
15/02/2023 16:13:20	CPAGI1106314	Boleto de Consolidação	R\$ 477,72	SIM	23/02/2023
25/01/2023 08:13:43	CPAGI1091207	Certidão de Decurso de Prazo	R\$ 68,44	SIM	31/01/2023
23/12/2022 15:12:58	CPAGI1060533	Boleto Intimação Edital	R\$ 150,00	SIM	10/01/2023
08/11/2022 15:10:59	CPAGI1024574	Emolumentos Diligências Americana/SP (NOVA TENTATIVA)	R\$ 372,64	SIM	14/11/2022
08/11/2022 15:10:21	CPAGI1024574	AV. DE RETORNO AMERICANA/SP	R\$ 62,02	SIM	14/11/2022
05/09/2022 11:54:57	CPAGI972855	Expedição de Intimação	R\$ 261,33	SIM	10/09/2022
26/08/2022 07:58:52	CPAGI963812	Emolumentos Diligências Americana/SP	R\$ 435,62	SIM	31/08/2022
26/08/2022 07:57:01	CPAGI963812	Expedição de Intimação	R\$ 134,40	SIM	31/08/2022
19/08/2022 09:22:13	CPAGI957946	Expedição de Intimação	R\$ 134,40	SIM	24/08/2022
15/08/2022 17:06:36	CPAGI954436	Prenotação	R\$ 66,85	SIM	18/08/2022



Município de Nova Odessa
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 . Centro Nova Odessa SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 96977/2023

Data Geração: 06/03/2023

Data Validade: 31/12/2023

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição	43.01537.0125.00	IdFísico: 45347
Proprietário	LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA CPF: 08.820.816/0001-73	
Compromissário	LUIS CARLOS SANTAROSA - Crc 382666 - RG/IE 19.703.877 SSP/SP - CNPJ/CPF	
Local do Imóvel	13382-729 - Rua Oito (08),	
Bairro e Loteamento	Jardim Florença Jardim Florença	Quadra: 21 Lote: 08
Cidade	Nova Odessa	Estado SP
Exercício de Lancto	2023	
Vlr Venal Territorial	22.395,00	
Vlr Venal Predial	0,00	
Vlr Venal Imóvel	22.395,00	
Area Terreno	300,00	
Area Edificada	0,00	

Data Emissão: 06/03/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.novaodessa.sp.gov.br/>

Número: 96977/2023

Inscrição: 45347

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Certidão Emitida Gratuitamente