

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda, de um lado ART VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Oswaldo Cruz, nº 164, na cidade de Birigui – S.P, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.826.042/0001-37, na qualidade de proprietário do loteamento denominado “RESIDENCIAL ART VILLE” localizado a Rua José Masson, antiga Estrada Municipal BGI – 010, na cidade de Birigui – S.P., aprovado pelos órgãos competentes e devidamente averbado na matrícula nº 42.988, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Birigui – S.P., nos termos da Lei 6.766 de 19/12/79, neste ato como PROMITENTES VENDEDORES, adiante designados simplesmente como VENDEDORES, e de outro lado, ADEMIR HOFFELDER, portador do(s) documento(s) cédula de identidade RG 24.761.585-7-SSP-SP, CPF 061.732.818-80, brasileiro, calçadista, casado com GISELE RUSSO, portadora do documento Cédula de Identidade RG 41.839.383-7 e CPF 297.612.748-45, brasileira, industrial, residentes a Rua Coriolano Pompeu Paes de Campos, nº 872, Jardim Tóquio, em Birigui - S.P., como PROMISSÁRIOS COMPRADORES, adiante designado(s) simplesmente como COMPRADOR, tem entre si justo e avençado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª) – Os vendedores, na qualidade de senhores legítimos proprietários se obrigam e se comprometem a vender ao(s) COMPRADOR(ES) e este(s) a adquirir, um lote de terreno identificado e individualizado como sendo o LOTE “32” da QUADRA “N” com a área de 250,00m², lado impar distante 20,00m da Rua “02”, com frente para a Rua “07”, medindo 10,00m de frente, 25,00m do lado direito da frente aos fundos confrontando com o Lote “33”, 25,00m do lado esquerdo da frente aos fundos confrontando com o Lote “31” e 10,00m de fundos confrontando com o Lote “03”.

2ª) – O terreno acima referido é vendido pelo preço certo e ajustado de R\$ 7.722,00 (sete mil e setecentos e vinte e dois reais) a ser quitado nas seguintes condições: Entrada no valor de R\$ 99,00 (noventa e nove reais), paga em 09 de setembro de 2002, e o restante em 77 (setenta e sete) parcelas mensais de R\$ 99,00 (noventa e nove reais) cada uma, sendo a 1ª com vencimento para o dia 25/10/2.002, e as demais com vencimento para o mesmo dia dos meses subseqüentes.

§ PRIMEIRO – O preço da venda ora contratada inclui as benfeitorias de água, esgoto, luz e guias de sarjetas, com exceção do asfaltamento da rua, cujas obras quando se fizerem necessárias ficarão por conta do(s) comprador(es).

§ SEGUNDO – O saldo devedor do presente contrato será reajustado com base no índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas – IGP – M (FGV), e as prestações ora contratadas serão reajustadas na periodicidade mínima permitida pela Legislação Federal vigente à época do reajuste, dividindo-se o saldo devedor pelo número de parcelas restantes.

Ademir Hoffelder
 Gisele Russo Hoffelder
 André Luiz Homi Bratto
 Lúcia Hoffelder

§ TERCEIRO – Caso o índice ora adotado seja extinto, o mesmo será substituído por outro referencial oficial ou de mercado, que remunere adequadamente o capital ora financiado diretamente ao comprador para a aquisição do imóvel em questão.

§ QUARTO – O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar(em) pontualmente cada uma das parcelas acima referidas diretamente nos ESCRITÓRIOS dos VENDEDORES, ou nos estabelecimentos bancários por eles indicados, mediante boletos bancários emitidos em favor destes, sob pena de não o fazendo, ficar(em) sujeito(s) aos acréscimos moratórios previstos neste contrato. A dispensa do pagamento desses acréscimos em alguma(s) prestação(es) não implica em renúncia ao direito de cobra-los na(s) posterior(es).

3ª) – O lote de terreno supra descrito será entregue pelos VENDEDORES ao(s) COMPRADOR(ES) livre e desembaraçado de quaisquer ônus, possuindo porém, em nome dos VENDEDORES, até o momento de ser outorgado a escritura definitiva, sendo-lhes facultado o direito de fazer no imóvel as benfeitorias que entender e lhe convier, desde que respeitadas as exigências e restrições urbanísticas do poder público.

§ ÚNICO – Em caso de construção no terreno, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a:

1 – Requerer junto ao órgão competente a demarcação exata do lote, evitando usurpação de terreno(s) vizinho(s), isentando-se os VENDEDORES de quaisquer responsabilidades oriundas dessa negligência.

2 – Obter a necessária aprovação da planta para edificação junto a Prefeitura Municipal, sob pena de sujeitar-se às intimações dos poderes públicos em geral, ou que esses encargos estejam formalmente declarados de responsabilidade dos VENDEDORES.

4ª) – Caso por qualquer circunstância, se verifique que exista diferença na área, ela será compensada em dinheiro, tanto da parte dos VENDEDORES como do(s) COMPRADOR(ES), na base do preço constante deste contrato e dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da ciência dada uma ao outro.

5ª) – Ficam a partir desta data, a cargo do(s) COMPRADOR(ES), todos os impostos, taxas e contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato, e por este(s) deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES ou de terceiros, bem como as despesas decorrentes deste contrato, da escritura definitiva, imposto "inter vivos" (SISA), registro de escritura em cartório, emolumentos notariais e outras análogas.

§ ÚNICO – Caso qualquer dos encargos citados no "caput" desta cláusula tenham sido pagos pelos VENDEDORES, o(s) COMPRADOR(ES), fica(m) obrigado(s) a reembolsá-los da importância despendida, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acrescidos da taxa de expediente, sob pena de sujeitar-se ao disposto na cláusula 8ª.

6ª) – O(s) COMPRADOR(ES), bem como seu(s) eventual(is) sucessor(es), se compromete(m) a comunicar(em), imediatamente e sempre por escrito, qualquer mudança de endereço.

7ª) – Os VENDEDORES se reservam à faculdade de receber do(s) COMPRADOR(ES), prestações em atraso, sem que com isso importe renúncia às cláusulas ou direitos deste contrato, salvo declaração expressa em sentido contrário.

Luiz Hugo Hoffelder
Ademir Papillon
Arde Luiz L. Amorim
Suelis Hoffelder

8ª) – Se o(s) COMPRADOR(ES) não efetuar(em) o pagamento de qualquer das prestações mencionadas nas cláusulas 2ª e 5ª, ou deixar de cumprir as obrigações assumidas neste contrato, ficarão os VENDEDORES com o direito de rescindir o presente instrumento, 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o(s) COMPRADOR(ES), na forma da Lei.

§ PRIMEIRO – Poderão os VENDEDORES, optar pelo recebimento das prestações e ou obrigações em atraso, em valores atualizados pelo índice vigente até a data do efetivo pagamento “pro rata die” (correção monetária moratória) acrescido de juros de mora de 1% até a efetiva liquidação. Em caso de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses, o(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) ainda por multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, nos termos da Lei 6.766/79, combinado com o art. 52 §1 da Lei 8.078 de 11/09/90. Em caso de intervenção judicial haverá mais a incidência de honorários de advogado que forem arbitrados judicialmente. O pagamento das prestações em atraso deverá ser efetuado com o cumprimento das demais obrigações estabelecidas no presente contrato, ajustadas como indivisíveis.

§ SEGUNDO – Em caso de rescisão contratual por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES), serão observadas as disposições contidas no Artigo 35 da Lei 6.766/79. Fica no entanto, pré-fixada uma multa contratual rescisória, compensatória de perdas e danos, de 10% do valor da venda previsto na cláusula 2ª deste contrato, atualizado até a data da rescisão. O saldo então apurado será devolvido em igual número de parcelas que foram quitadas pelo(s) COMPRADOR(ES).

§ TERCEIRO - Nos termos do Artigo 34 da Lei 6.766/79, em caso de rescisão deste instrumento, o(s) COMPRADOR(ES) terá direito à indenização pelas benfeitorias úteis ou necessárias executadas no imóvel. Não terá(ão) direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluntárias feitas em desconformidade com o presente contrato ou com a Lei, respondendo nesta hipótese pelas despesas com a sua remoção.

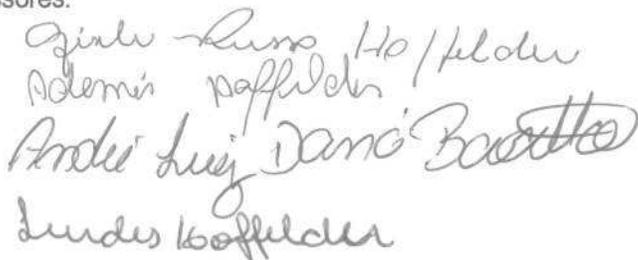
§ QUARTO - Verificada a rescisão a que se refere esta cláusula, ficará(ão) o(s) COMPRADOR(ES) obrigado(s) a devolução imediata da posse do imóvel objeto da presente promessa.

9ª) – O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) transferir a terceiros os direitos e obrigações que lhe compete(m) por este contrato, nos termos do artigo 31 da Lei 6.766/79.

§ ÚNICO – No caso de falecimento do(s) COMPRADOR(ES), a escritura definitiva de venda e compra do lote somente será outorgada ao(s) seu(s) herdeiro(s) ou sucessor(es), mediante apresentação do competente Alvará Judicial ou do formal de partilha.

10ª) – O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter pleno conhecimento quanto às restrições impostas ao loteamento, objeto deste instrumento, tanto pelo Poder Público quanto pelos VENDEDORES, bem como dos prazos para a implantação da infra-estrutura, prevista no cronograma de execução, anexo ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Birigui.

11ª) – O presente contrato é de caráter irrevogável e irretratável, obrigando em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só os contratantes, como também seus herdeiros e ou sucessores.



 Giulio Luis Hoffelder
 Ademir Hoffelder
 André Luiz Danilo Boatto
 Lúcio Hoffelder

12ª) – Os casos omissos do presente instrumento, serão resolvidos de acordo com o disposto na Lei 6.766/79 e demais disposições pertinentes à espécie.

13ª) – Os VENDEDORES declaram sob as penas da Lei, não serem contribuintes do INSS, estando por isso dispensados da apresentação da Certidão Negativa de Débitos.

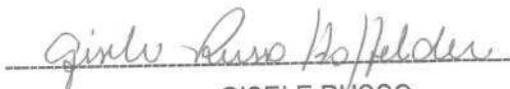
14ª) – Os contratantes elegem o foro de situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais especial que se apresente.

E, por estarem de pleno acordo com as cláusulas e condições do presente contrato, assinam o mesmo em 3 (três) vias de igual valor, teor na presença das duas testemunhas abaixo declaradas, dando tudo por bom firme e valioso.

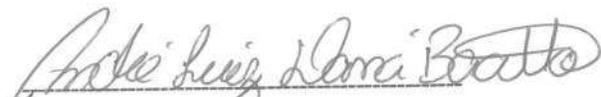
Birigui, 09 de setembro de 2.002.

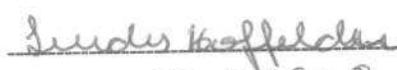

ART VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA


ADEMIR HOFFELDER


GISELE RUSSO

Testemunhas –


33099324-0


21.223-053-0

RECIBO DE QUITAÇÃO

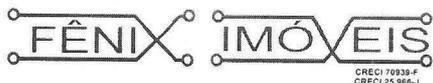
Recebemos de ADEMIR HOFFELDER portador do documento cédula de identidade RG 24.761.585-7-SSP-SP, CPF 061.732.818-80, o valor de R\$ 7.722,00 (Sete Mil setecentos e vinte e dois reais), referente ao pagamento das 78 (setenta e oito) parcelas do compromisso particular de compra e venda formalizado no dia 09/09/2.002, do lote nº 32 da Quadra "N" do Loteamento Residencial Art Ville, valor ao qual damos total e irrevogável quitação.

Por ser expressão da verdade, firmamos o presente recibo.

Birigui , 01 de Outubro de 2.009.



Art Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ – 04.826.042/0001-37



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Rua: Domingos Cancia, 675 – Residencial Art Ville – Birigui/SP.

Eu, **EDUARDO JOSÉ CARDOSO IMÓVEIS**, inscrito no **CRECI-SP** sob o n.º **25966-J** e no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º **09.421.148/0001-74**, portador da Cédula de Identidade **RG n.º 19.401.396-0 SSP/SP**, residente e domiciliado na Rua Maestro Antônio Passarelli, n.º 1255, Centro, na Cidade e Comarca de Birigui/SP, designado a pedido de parte interessada e no exercício de minhas atribuições na atividade de Corretor de Imóveis, atuando na intermediação de compra, venda, locação e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, venho apresentar o competente laudo de avaliação de valor de imóvel residencial em Birigui/SP, conforme descrito abaixo:

Trata-se de um de um imóvel localizado na Rua Domingos Cancia que recebeu o número 675, no Residencial Art Ville na Cidade de Birigui, Estado de São Paulo com benfeitorias sendo: 02 dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, área coberta nos fundos, 02 vagas de garagem coberta, laje e forro de PVC, piso, servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica, rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo, totalizando área de terreno 250,00 e de construção 72,00 metros quadrados.

Em visita feita *in loco* avalio o imóvel descrito acima, tendo concluído que o imóvel, tem o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$90.000,00 (Noventa mil reais)**, sendo que o mesmo pode ter seu valor alterado, para mais ou para menos mediante as ofertas e procuras.

Por ser expressão fiel e profissional de minha convicção e no exercício dessa atividade, firmo o presente laudo de avaliação para que produza os efeitos de lei e de direito.

Birigui, 30 de Julho de 2019.

EDUARDO JOSÉ CARDOSO IMÓVEIS
CNPJ: 09.421.148/0001-74 / CRECI: 25966-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua: Domingos Cancian, 675 – Residencial Art Ville – Birigui/SP.

Eu, **ADILSON MARCOS RODRIGUES**, inscrito no CRECI-SP sob o n.º 198.730-F, portador da Cédula de Identidade RG n.º 16.676.560-0 SSP/SP e CPF: 055.042.938-71, residente e domiciliado na Rua Belmonte, n.º 1093, Centro, na Cidade e Comarca de Birigui/SP, designado a pedido de parte interessada e no exercício de minhas atribuições na atividade de Corretor de Imóveis, atuando na intermediação de compra, venda, e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, venho apresentar o competente laudo de avaliação de valor de imóvel residencial em Birigui/SP, conforme descrito abaixo:

Imóvel: Sobre o lote de terreno encontra-se uma edificação com característica residencial, localizado na Rua Domingos Cancia que recebeu o número 675, no Residencial Art Ville na Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, que assim pode ser descrita sinteticamente:

Construção térrea em alvenaria constituída por ambientes de: 02 dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, área coberta nos fundos, 02 vagas de garagem coberta, laje e forro de PVC, piso, servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica, rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo, totalizando área de terreno 250,00 e de construção 72,00 metros quadrados.

Verifica-se que a construção tem acabamento apenas parcial. Parte composta de piso cerâmico e parte no concreto. Pintura interna inacabada. Sem pintura Externa. Apenas no tijolo.

Foi dito pela parte interessada que não há documentação hábil para venda, ou seja, Escritura de Venda e Compra, estando ainda o terreno em nome do Loteamento, sendo a parte interessada apenas Compromissária.

Em visita feita *in loco* avalio o imóvel descrito acima, tendo concluído que o imóvel, tem o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **RS100.000,00 (Cem mil reais)**, sendo que o mesmo pode ter seu valor alterado, para mais ou para menos mediante as ofertas e procuras.

Por ser expressão fiel e profissional de minha convicção e no exercício dessa atividade, firmo o presente laudo de avaliação para que produza os efeitos de lei e de direito.

Birigui, 30 de Julho de 2019.


ADILSON MARCOS RODRIGUES
CPF: 055.042.938-71 / CRECI: 198.730-F

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BIRIGUI ESTADO DE SÃO PAULO.**

AUTOS n. 1008156-93.2018.8.26.0077

ADEMIR HOFFELDER, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, que move em desfavor de **GISELE RUSSO**, por intermédio de seus procuradores e advogados legalmente constituídos, vem, mui, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o quanto segue:

Insta salientar, que a audiência junto ao CEJUSC, restou frutífera, conforme fls. 127.

Ocorre, que a Requerida juntou as duas avaliações do imóvel objeto do presente, esclarecendo que a demora se deu em razão dos valores cobrados pelas imobiliárias, e, que não tinha recursos para custear tais avaliações. Mencionou em sua petição ainda, que os corretores de imóveis que o imóvel em tela, será difícil de vender em razão das partes não terem a Escritura de Venda e Compra do imóvel.

Esclareceu também a Requerida que não conseguiu até a presente data um comprador para o imóvel, e, por fim, aduziu que caso o Requerente insista na venda, a Requerida nada se opõe, e, que está de acordo com a venda, devendo o Requerente procurar um comprador e colocar à venda nas imobiliárias que ele tiver interesse, entendendo desnecessário a propositura da ação.

Pois bem, no caso em apreço, na audiência ficou acordado que o imóvel tem que ser levado a venda até o dia **31/12/2019**, onde caso isso não ocorra, as partes

acordaram com o prosseguimento do feito para que o imóvel seja arrematado em leilão.

Insta consignar também que, a Requerida deixou de anexar aos autos as contas de água e IPTU, na qual ficou determinado em audiência para que transferisse para o nome dela perante à Prefeitura local.

Tocante a venda do referido imóvel o Requerente irá solicitar junto a algumas imobiliárias para a colocação de placas de venda, deixando já registrado nessa petição (autorização da Requerida), lembrando que a Requerida deverá fazer o mesmo.

Por fim, o que tange a avaliação juntada aos autos pela Requerida, o Requerente está ciente, bem como, nada se opõe ao referido valor.

Sendo assim, caso não ocorra êxito na venda do imóvel até o dia 31/12/2019, deverá ocorrer o prosseguimento do feito, e, imediatamente levado o imóvel a leilão para a sua devida arrematação.

Neste termo;

Pede deferimento.

Birigui/SP, 28 de agosto de 2019

WELLINGTON JOÃO ALBANI

OAB/SP 285.503

ADILSON DE BRITO

OAB/SP 285.999

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1008156-93.2018.8.26.0077**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Ademir Hoffelder**
 Requerido: **Gisele Russo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUCAS GAJARDONI FERNANDES

Vistos.

Fl. 212: Comunique a serventia à gestora judicial, **LANCE JÁ**, por e-mail, para designação de nova data para realização da praça do imóvel penhorado nos autos, nos termos da decisão de fls. 169/170.

Consigne no e-mail que a gestora deverá apresentar nos autos a minuta do edital para conferência, bem como comprovar a intimação das partes e publicação do edital, antes da data prevista para realização da praça.

Sem prejuízo, cadastre a serventia junto ao SAJ o nome da leiloeira, conforme requerido à fl. 184.

Intime-se.

Birigui, 06 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**