TERMO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE

Eu, **MARIA DA CONCEIÇÃO SANTANA DOS SANTOS**, brasileira, casada, corretora de Imóveis, sob o nº do **CRECI: 97203-F**, residente e domiciliado na cidade Sumaré-SP, com escritório situado na Rua do Progresso, nº15, Jd. Picerno II-SUMARÉ-SP, CEP:13173-324. Dá por concluído o trabalho, e oferece as justificativas que fundamentaram o presente termo de avaliação;

I-PROPRIEDADE AVALIADO;

Um imóvel , **Quadra "I", Lote "25"**, sito frente para á **Rua Cacique, nº105, Jd. Picerno I, CEP:13.170-000,** denominado **" Loteamento JARDIM PICERNO I"**, neste município e Comarca de Sumaré-SP, somando uma área total de **250,00m² (DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADO)** de terreno, e **171,10m² (CENTO E SETENTA E UM METROS QUADRADO)** de construção.

II- VALOR DO IMÓVEL

O valor aproximadamente valorado do **imóvel** estabelecido e descrito no item **I** citado a cima e de: **R$190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS)** e moeda corrente deste país.

Valorado o lote no valor de **R$100.000,00(CEM MIL REAIS),** e a construção no valor de **R$90.000,00 (NOVENTA MIL REAIS).**

III- DA AVALIAÇÃO

O valor estabelecido no item II levou em consideração, localização do imóvel (topografia do terreno, padrão do loteamento), custo médio do metro quadrado (terreno,) estado de conservação e preços médios praticados pelo mercado imobiliário.

Por ser verdade firmo o presente.

Sumaré, 10 de Julho de 2019.

Corretora Maria da Conceição S. dos Santos
CRECI 97203

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/07/2019 às 21:21 , sob o número WSMR19700600440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003587-37.2018.8.26.0604 e código 6978590.

Scanned by CamScanner

Textil Thomaz Fortunato S/A.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL

"JARDIM PICERNO I"

SUMARÉ - S. P.

Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda

CONTRATO N.º 0058 ÀREA: 250,00 mts. 2 VALOR: CR$350.000,00

PRAZO: 50 meses LOTE: 25 QUADRA: "I"

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, irrevogável e irretratável, os abaixo-assinados, de um lado, como outorgante promitente vendedora, aqui simplesmente «VENDEDORA» a firma TEXTIL THOMAZ FORTUNATO S/A. com sede nesta cidade à rua Amabile Boer N.º 201, CGC. 43.241.108/0001-89, Inscrição Estadual n.º 165.015.713, neste ato representada por seus diretores abaixo-assinados; e, de outro lado, como outorgado(s) promitente(s) comprador(es): ALDO - BARBOSA, casado com d. Irene Maria da Silva Barbosa - RG. 1603380 (PR) - CIC. nº - 028.084.788-28, residente em NOva Odessa, à rua Cuiabá. 37 e LUIZ CARLOS DOS SANTOS, casado com d. Odete de Oliveira Santos, RGC. nº 017.399.388-52, residente e domicilia do em Nova Odessa, à rua Ria de Janeiro, 96- Jardim São Jorge, ambos brasileiros, - operários. -o-o-o-o-o-o-o-o-o-o

aqui denominado(s) simplesmente «COMPRADOR(ES)», têm, entre si, justos e contratados o seguinte: a «VENDEDORA» de acôrdo com o registro n.º _____ do Cartório dos Registros Públicos de Sumaré, é senhora e legítima possuidora do Loteamento «RESIDENCIAL JARDIM PICERNO I» situado na cidade, município e comarca de Sumaré, deste Estado, loteamento esse aprovado pela Prefeitura Municipal de Sumaré em data de 11/07/1980, de cujo loteamento se compromete a vender ao(s) COMPRADOR(ES) o(s) lote(s) de terreno(s) sob n.º(s) vinte e cinco (25) da quadra "I" medindo: dez (10) metros de frente para a Rua Onze (11), igual medida nos fundos, - confrontando com o lote 10, por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 24 e 26, com a área de 250,00 metros quadrados. -o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o

Que, possuindo o imóvel acima descrito e confrontado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, inclusive de impostos ou taxas de quaisquer natureza, se compromete a vendê-lo ao ora «COMPRADOR(es)» e este(s) por sua vez, se compromete(m) a comprá-lo, mediante as cláusulas e condições que mutuamente outorgam e aceitam e que se comprometem a cumprí-las na forma e sob as penas das leis, seguintes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 27/06/2016 às 10:29 , sob o número 10054351320168260604.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005435-13.2016.8.26.0604 e código 151C5E7.

PRIMEIRA: Que o preço certo, total e previamente convencionado do(s) imóvel(is) objeto desta é de Cr$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL CRUZEIROS), (por extenso) -0-0-0-0-0-, que o(s) «COMPRADOR(es) se compromete a pagá-lo da seguinte forma: neste ato CR$24.500,00 que a vendedora dá quitação; mais dez (10) prestações do valor de CR$2.800,00 cada; dez (10) prestações do valor de CR$4.200,00 cada; dez (10) prestações do valor de CR$6.300,00 cada; dez (10) prestações de CR$8.400,00 cada; dez (10) prestações do valor de CR$10.850,00 cada, vencendo-se a primeira no dia 16/03/81 e as demais sucessivamente nos dias dezesseis (16) de cada mes subsequente, prestações essas que deverão ser pagas mediante carnê bancário que os compradores recebem neste ato -0-0-0-

SEGUNDA: Que o(s) COMPRADOR(es) deverão efetuar os pagamentos referidos na cláusula primeira acima no escritório da «VENDEDORA» ou onde a mesma indicar.

TERCEIRA: Que a «VENDEDORA» transmite desde já ao(s) COMPRADOR(es) a posse precária sobre o(s) imóvel(is) objeto desta, no qual poderá(ão) fazer e construir as benfeitorias e melhoramentos que julgar conveniente.

QUARTA: A escritura definitiva de compra e venda será outorgada ao Comprador(es) ou a quem este indicar, após o pagamento da última prestação estipulada na cláusula primeira e verificado o cumprimento integral das demais obrigações previstas neste instrumento.

QUINTA: Todas as despesas decorrentes deste contrato, inclusive o registro imobiliário que a «VENDEDORA» fica autorizada a providenciar, correm por conta do COMPRADOR, assim como as despesas com a escritura definitiva, imposto de transmissão (sisa) e quaisquer outras exigências legais e tributárias referentes a aquisição do imóvel, mesmo que venham a ser criadas após a assinatura deste contrato. Correrão por conta do COMPRADOR ainda, os impostos e taxas que a partir desta data incidirem sobre o imóvel, com exceção das despesas correntes da colocação de rede de energia elétrica e rede de extensão de água, que ficarão por conta da VENDEDORA.

SEXTA: A execução do imóvel de qualquer construção dependerá de prévia demarcação do imóvel que deverá ser providenciado pelo COMPRADOR perante os órgãos públicos responsáveis, devendo ser observadas ainda as restrições legais quanto a zoneamento, aprovação de planta, licença, etc., respondendo o COMPRADOR pessoal e diretamente pelas infrações que cometer.

SÉTIMA: O COMPRADOR fica obrigado, independentemente de quaisquer aviso ou notificação ao pagamento nos prazos legais, de todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato, suas ruas e benfeitorias, inclusive as demais obrigações previstas na cláusula quinta deste, dependendo a outorga da escritura definitiva, da exibição das respectivas quitações, mesmo que os lançamentos estejam em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

OITAVA: A falta de pagamento de qualquer prestação prevista na cláusula primeira retro no respectivo vencimento, ou a falta de pagamento de qualquer outra obrigação deste contrato, acarretará sua imediata rescisão, autorizando-se o cancelamento do respectivo registro imobiliário e demais averbações referentes nos termos do Dec. Ter nº 58 e Lei 6.766 de 19.12.1979 e ainda demais dispositivos aplicáveis.

NONA: Fica expressamente contratado que o recebimento pela VENDEDORA de prestações em atrazo, constituirá mera liberalidade, não alterando qualquer dispositivo deste contrato. Nessa hipótese, ficará o(s) COMPRADOR(es) obrigado ao pagamento de juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês, além das despesas que o atrazo houver acarretado.

DÉCIMA: Se por ocasião da demarcação do imóvel objeto deste contrato vier a ser constatada diferença na área mencionada neste contrato, a diferença para mais ou para menos deverá ser compensada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2016 às 10:29 , sob o número 10054351320168260604.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005435-13.2016.8.26.0604 e código 151C5E7.

em dinheiro, tomando-se por base o preço por metro quadrado fixado neste contrato, permanecendo em vigor as demais cláusulas contratuais.

DÉCIMA PRIMEIRA: O(s) COMPRADOR(es) não poderá(ão) fazer no terreno escavações ou outras explorações que possam alterar ou prejudicar a sua conformação, nem manter nele qualquer atividade nociva à saude e higiene públicas, sujeitando-se expressamente ao fiel cumprimento de todas as exigências das autoridades competentes.

DÉCIMA SEGUNDA: A VENDEDORA declaram, sob as penas da lei que, não sendo contribuinte do FUNRURAL, não está sujeita às exigências do art. 160 do dec. 73.617 de 1974, ou disposições legais equivalentes.

DÉCIMA TERCEIRA: Se a VENDEDORA tiver que recorrer aos meios judiciais ou extra-judiciais para obter o cumprimento deste contrato, o(s) COMPRADOR(es) ficará(ão) obrigado(s) a pagar a multa que fica estipulada em valor equivalente a 10% (dez por cento) do débito em atraso, além de honorários de advogado e demais despesas e custas judiciais a que der causa.

DÉCIMA QUARTA: Desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações previstas neste contrato o COMPRADOR poderá ceder ou transferir a terceiros todos os seus direitos e obrigações aqui previstos, ressalvando-se entretanto que essa cessão ou transferência dependerá sempre da anuência das VENDEDORAS, as quais deverá ser paga uma taxa de transferência equivalente a 1% (um por cento) do valor da cessão ou transferência, não podendo esse valor, para os efeitos dessa taxa, ser inferior ao preço estipulado na cláusula primeira, deste.

DÉCIMA QUINTA: Para dirimir todas as questões oriundas deste contrato, fica eleito o fôro de Sumaré deste Estado, aplicando-se nos casos omissos, a legislação civil e os dispositivos da Lei 6.766 de 19.12.1979 e seu regulamento.

E, por estarem de comum acôrdo, assinam o presente em tres (3) vias, de igual teor, para um só efeito, na presença de duas testemunhas.

Americana, =25 de fevereiro de 198[illegible]

TEXTIL THOMAZ FORTUNATO S/A.

DIRETOR DIRETOR

COMPRADOR(ES)

TESTEMUNHAS:

1 –

2 –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2016 às 10:29 , sob o número 10054351320168260604.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005435-13.2016.8.26.0604 e código 151C5E7.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

O promitente comprador, abaixo-assinado, identificado no presente contrato cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem ao sr. ALDO BARBOSA

profissão: ajudante geral, de nacionalidade brasileiro

RG. 1.603.380, portador da cedula de identidade

inscrito no CGCMF sob n.º 028.084.788/28,

solteiro e maior - ou - casado no regime de comunhão geral de bens

Da. IRENE MARIA DA SILVA BARBOSA, com

à rua 11 nº 105 - Jd. Picarro I - Sumaré, residentes e domiciliados

por este termo e melhor forma de direito, todos os direitos e obrigações decorrentes do presente compromisso de compra e venda, datado de 25.02.1981, parte integrante deste documento de cessão, referente ao lote n.º 25 da quadra I do loteamento «JARDIM PICERNO I »

Americana 01 de Agosto de 198 6

Luis Carlos dos Santos

Idete Oliveira Santos

Aldo Barbosa

ANUÊNCIA:
TEXTIL THOMAZ FORTUNATO S/A

DIRETOR DIRETOR

Irene Maria da Silva Barbosa

Aldo Barbosa

TESTEMUNHAS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2016 às 10:29 , sob o número 10054351320168260604.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005435-13.2016.8.26.0604 e código 151C5E7.

PROPOSTA PARA: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

(2) CART. PROPOSTA ORIGINAL Nº 083

Imóvel C15 027 377 382/52

Contrato: Quadra: I Lote: 25 Loteamento: J. Piratas I

Identificação do(s) proponente(s)

Nome(s): (3) Aldo Barbosa e Luis Carlos dos Santos (4)

Nacionalidade(s): Brasileiro Profissão(ões): Estado Civil: Casado

Nome do cônjuge(s): Irani Maria da Silva Barbosa e Rute de Oliveira dos Santos

Identificação(ões): RG 1603320 (PR) C.P.F./M.F. 022021488-68 Fone:

Endereço(s): Rua Cuiaba e Rua Boa Esperança N.º 37 76

Distrito: Bairro: Jardim Maria Cidade: Cianorte Estado: S Paulo

1-)

O(s) proponente(s) acima identificado(s) propõe(m) adquirir de Central Imobiliária Fortunato S/C sujeito à confirmação pelo mesmo, o imóvel acima referido, que será implantado no município de Cianorte com área superficial de 250 m2, sob as condições abaixo estipuladas:

2-)

a) Preço do imóvel, b) Preço das redes de água e de luz domiciliar

a) Entrada Cr$ 6500,00 Vecto. 16/12/82
Entrada Cr$ 6000,00 Vecto. 16/01/83
Entrada Cr$ 6000,00 Vecto. 16/02/83
Entrada Cr$ 6000,00 Vecto. 16/03/83
10 x Cr$ 2600,00 x Cr$
10 x Cr$ 4000,00 x Cr$
10 x Cr$ 2200,00 x Cr$
10 x Cr$ 3400,00 x Cr$
10 x Cr$ 10350,00 x Cr$
Preço Total Cr$ 350.000,00
Vencimento da 1.ª prestação em 16/04/83
e as outras com vencimentos mensais e consecutivos.

b) Entrada Cr$ Vecto. / /
Entrada Cr$ Vecto. / /
Entrada Cr$ Vecto. / /
x Cr$ x Cr$
x Cr$ x Cr$
x Cr$ x Cr$
x Cr$ x Cr$
x Cr$ x Cr$
Preço Total Cr$
Vencimento da 1.ª prestação em / /
e as outras com vencimentos mensais e consecutivos.

3-) Fica, outrossim, expressamente convencionado que:

a) — esta proposta está sujeita à aceitação por parte da firma, na qualidade de proprietária/concessionária do projetado loteamento;

b) — manifestada e comunicada, mediante carta registrada, a eventual recusa da proposta, a(s) entrada(s) e a(s) prestação(ões) a que se refere(m) o(s) quadro(s) constante(s) do item 2, será(ão) devolvida(s), imediata e singelamente, no endereço da precitada firma;

c) — as despesas decorrentes do compromisso ou da escritura correrão por conta exclusiva do(s) proponente(s);

d) — serão afetadas à conta da proprietária/concessionária, estando, portanto, incluidas no preço do imóvel, aludido no item 2, as despesas com o levantamento topográfico; serviços de terraplenagem; projeto e execução de arruamento; demarcação de áreas; aprovação e registro do loteamento; e abertura de vias de comunicação e espaços livres constantes do memorial e da planta do loteamento;

e) — é assegurado à proprietária/concessionária o direito de obter o reembolso do(s) proponente(s), no todo ou em parte e pela forma que melhor lhe aprouver, das despesas oriundas da planificação e execução das redes de água e de luz domiciliar, previstas no quadro (b) do item 2; guias e sargetas; galerias de águas pluviais; feitura de documentação; manutenção de melhoramentos e benfeitorias; obrigações trabalhistas, previdenciárias e securitárias não decorrentes de obras e serviços aludidos na alínea anterior; transferência de proposta ou compromisso; juros sobre o débito em aberto e cláusula penal, na forma da legislação vigente, e de quaisquer outras despesas que no manifesto interesse do loteamento, forem julgadas necessárias, ainda que não ditadas pelos poderes públicos;

f) — o atraso no pagamento de 2 (duas) prestações ou parcelas previstas no quadro do item 2 e na alínea «e», importará na rescisão automática e de pleno direito, da presente proposta;

g) — é expressamente vedada a edificação, no lote, de casas não previstas nas posturas municipais, como, por exemplo, casas toscas ou barracos, assim como de clandestinos;

h) — o(s) proponente(s) não poderá(ão) transferir a presente sem expressa concordância da proprietária/concessionária, sob pena de nulidade em relação a esta;

i) — esta proposta, depois de explicitada a sua aceitação, se tornará irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, só se rescindindo nas hipóteses previstas nesta proposta.

j) — o pagamento de qualquer prestação ou parcela será feito nos escritórios da proprietária/concessionária, ou onde e como vier a ser, por ela, expressamente indicado.

06/12/82

Proponente(s): Aldo Barbosa
Luis Carlos dos Santos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEANDRO DA SILVA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 27/06/2016 às 10:29 , sob o número 10054351320168260604.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005435-13.2016.8.26.0604 e código 151C5E7.