



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Secretaria Municipal de Administração

DECRETO Nº 8.046/2011

Autoriza o desmembramento de um imóvel, e dá outras providências.

Considerando o disposto no processo Administrativo nº 6.016/2010

O Prefeito Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições que o cargo lhe confere,

DECRETA:

Art.1º - Fica autorizado o desmembramento de um imóvel, pertencente ao Sr. **Marcelo Rezende Luz**, no lugar denominado Santa Clara – distrito da sede deste Município, medindo área total de 46.400,00m², registrado no INCRA sob o nº 9500338592065, registrado CRI desta comarca de Alegre-ES, no livro 2Ak, fls 265, sob o nº 3-7734, que será desmembrado e subdividido em área de acesso, área remanescente e 09(nove) lotes, sendo:

lote 01 - 1.725,00m²;

lote 02 - 1.180,00m²;

lote 03 - 1.053,00m²;

lote 04 - 996,00m²;

lote 05 - 1.112,00m²;

lote 06 - 940,00;

lote 07 - 940,00m²;

lote 08 - 1.677,00m²,

lote 09 - 1.629,00 m²

área de acesso - 4.627,00m²

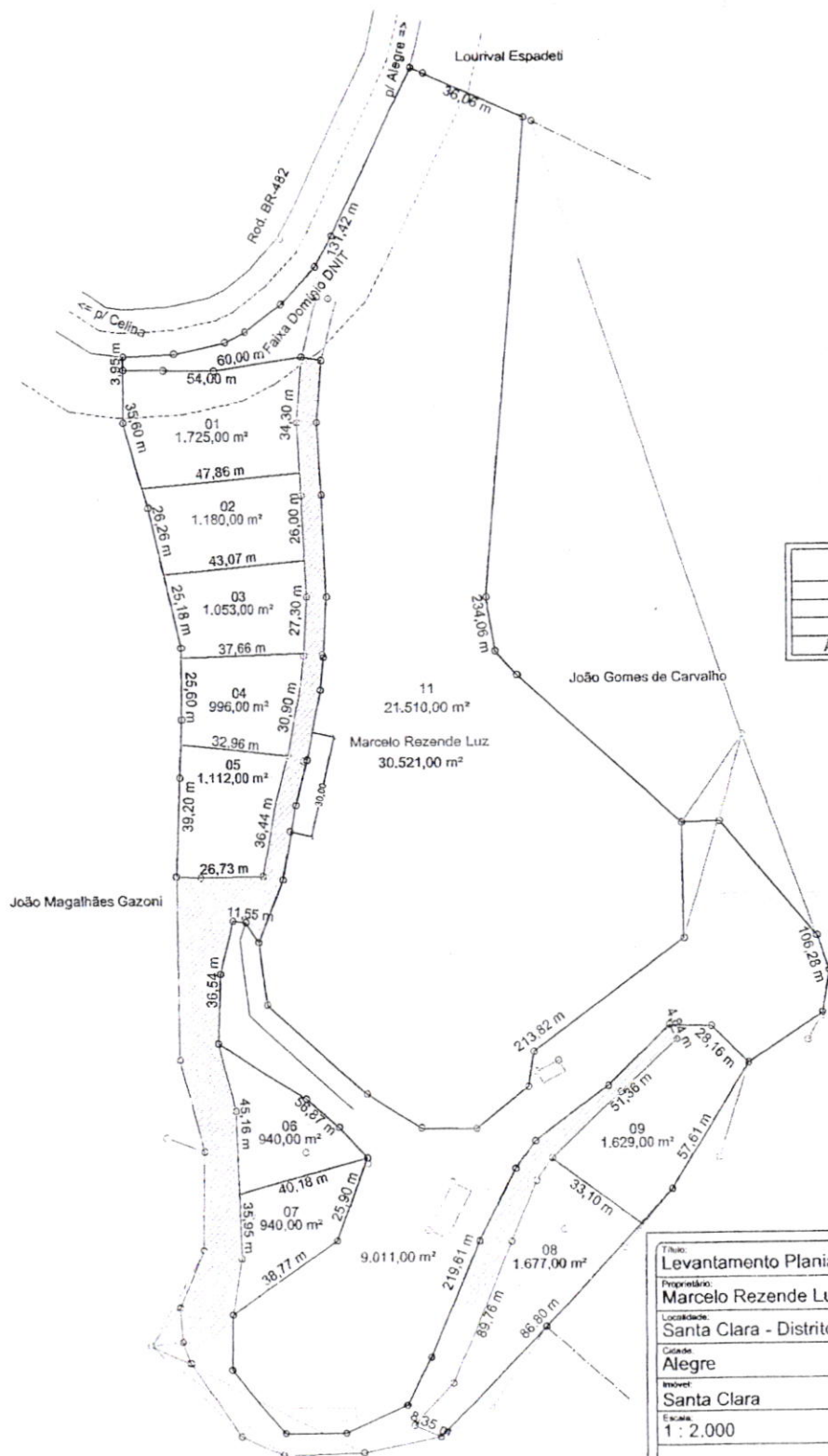
área remanescente - 30.521,00m²

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Alegre (ES), 15 de fevereiro de 2011

JOSE GUILHERME GONÇALVES AGUILAR
Prefeito Municipal de Alegre

CELESTE YEDA SCHWAN VALENTIM
Secretaria Municipal de Administração



Quadro de Área	
Gleba	Área (m²)
Área dos Lotes (Urbana)	11.252,00
Área Estrada (Urbana)	4.627,00
Área Remanescente (Rural)	30.521,00

Título: Levantamento Planialtimétrico		Folha: 01
Proprietário: Marcelo Rezende Luz		
Localidade: Santa Clara - Distrito da Sede		
Cidade: Alegre		
Imóvel: Santa Clara	Área (m²): 46.400,00	
Escala: 1 : 2.000	Data: 04/11/2010	Estado: ES
Marcelo Rezende Luz		Pedro Chaves Junior CREA 5.141.015/ES

MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES SANTA CLARA

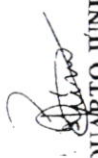
Nº DE LOTES: 09 - ÁREA: 11.252,00 m²

LOCAL: SITUADA NO LUGAR DENOMINADO SANTA CLARA, BR - 482 (ALEGRE-GUAÇUÍ)

RESP. TÉCNICO:


 PROPRIETÁRIO:
 MARCELO REZENDE LUZ

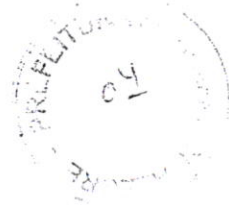
04/11/2010


 PEDRO QUARTO JÚNIOR
 ENGº AGRIMENSOR
 CREA- 5141-D / ES

CONFRONTAÇÕES

LOTE	DIMENSÕES (m)				ÁREA (m ²)
	FRENTE	FUNDO	LAT. DIR	LAT. ESQ.	
01	34,30	35,60	47,86	54,00	1.725,00
02	26,00	26,26	43,07	47,86	1.180,00
03	27,30	25,18	37,66	43,07	1.033,00
04	30,90	25,60	32,96	37,66	996,00
05	36,44	39,20	26,73	32,96	1.112,00
06	45,16	-----	56,87	40,18	940,00
07	35,95	25,90	40,18	38,77	940,00
08	89,76	86,80	33,10	8,35	1.677,00
09	56,20	57,61	28,16	33,10	1.629,00
-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL					11.252,00

LOTE	CONFRONTAÇÕES		
	FUNDO	LATERAL DIREITA	LATERAL ESQUERDA
01	JOÃO MAGALHÃES GAZONI	LOTE 02	MARCELO REZENDE LUZ
02	JOÃO MAGALHÃES GAZONI	LOTE 03	LOTE 01
03	JOÃO MAGALHÃES GAZONI	LOTE 04	LOTE 02
04	JOÃO MAGALHÃES GAZONI	LOTE 05	LOTE 03
05	JOÃO MAGALHÃES GAZONI	ESTRADA	LOTE 04
06	-----	MARCELO REZENDE LUZ	LOTE 07
07	MARCELO REZENDE LUZ	LOTE 06	MARCELO REZENDE LUZ
08	JOÃO MAGALHÃES GAZONI E JOÃO GOMES DE CARVALHO	LOTE 09	ESTRADA
09	JOÃO GOMES DE CARVALHO	MARCELO REZENDE LUZ	LOTE 08
-----	-----	-----	-----
TOTAL			



MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo de um Sítio Agrícola, de propriedade de Marcelo Rezende Luz, localizada no lugar denominado Santa Clara, distrito da Sede, município e comarca de Alegre, no Estado do Espírito Santo.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

Perímetro: 1.164,50 m

Área: 35.148,00 m²

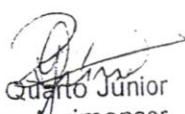
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 10.047,7552m e E 10.061,3110m; Cerca; deste, segue confrontando com Lourival Espadeti, com os seguintes azimutes e distâncias: 294°10'34" e 32,020 m até o vértice 2, de coordenadas N 10.060,8702m e E 10.032,0962m; 293°45'42" e 4,040 m até o vértice 3, de coordenadas N 10.062,4986m e E 10.028,3974m; Rodovia; deste, segue confrontando com Rod. ES-482, com os seguintes azimutes e distâncias: 205°36'14" e 54,740 m até o vértice 4, de coordenadas N 10.013,1337m e E 10.004,7415m; 208°36'34" e 10,340 m até o vértice 5, de coordenadas N 10.004,0603m e E 9.999,7926m; 223°21'21" e 15,170 m até o vértice 6, de coordenadas N 9.993,0309m e E 9.989,3787m; 234°21'44" e 13,890 m até o vértice 7, de coordenadas N 9.984,9407m e E 9.978,0941m; 245°23'21" e 7,210 m até o vértice 8, de coordenadas N 9.981,9365m e E 9.971,5356m; 257°20'32" e 15,410 m até o vértice 9, de coordenadas N 9.978,5606m e E 9.956,5040m; 266°40'13" e 14,660 m até o vértice 10, de coordenadas N 9.977,7089m e E 9.941,8648m; Cerca; deste, segue confrontando com João Magalhães Gazoni, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°13'53" e 3,950 m até o vértice 11, de coordenadas N 9.973,7601m e E 9.941,8489m; Cerca; deste, segue confrontando com Lote 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 90°34'02" e 11,610 m até o vértice 12, de coordenadas N 9.973,6451m e E 9.953,4616m; 90°34'02" e 14,730 m até o vértice 13, de coordenadas N 9.973,4993m e E 9.968,1879m; 81°32'10" e 27,650 m até o vértice 14, de coordenadas N 9.977,5690m e E 9.995,5367m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°36'24" e 19,290 m até o vértice 15, de coordenadas N 9.958,3423m e E 9.993,9875m; 176°40'08" e 15,010 m até o vértice 16, de coordenadas N 9.943,3583m e E 9.994,8597m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°40'08" e 6,790 m até o vértice 17, de coordenadas N 9.936,5768m e E 9.995,2544m; 177°25'10" e 19,230 m até o vértice 18, de coordenadas N 9.917,3631m e E 9.996,1204m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°25'10" e 10,700 m até o vértice 19, de coordenadas N 9.906,6768m e E 9.996,6020m; 182°56'40" e 16,590 m até o vértice 20, de coordenadas N 9.890,1062m e E 9.995,7497m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 182°56'40" e 0,860 m até o vértice 21, de coordenadas N 9.889,2446m e E 9.995,7054m; 186°22'32" e 9,430 m até o vértice 22, de coordenadas N 9.879,8736m e E 9.994,6583m; 191°01'38" e 20,590 m até o vértice 51, de coordenadas N 9.859,6686m e E 9.990,7209m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 194°46'55" e 13,890 m até o vértice 50, de coordenadas N 9.846,2364m e E 9.987,1765m; 190°12'59" e 22,550 m até o vértice 49, de coordenadas N 9.824,0456m e E 9.983,1772m; 268°48'15" e 19,710 m até o vértice 48, de coordenadas N 9.823,6343m e E 9.963,4735m; 272°39'59" e 7,020 m até o vértice 47, de coordenadas N 9.823,9607m e E 9.956,4646m; Cerca; deste, segue confrontando com João Magalhães Gazoni, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°15'02" e 54,070 m até o vértice 46, de coordenadas N 9.769,8916m e E 9.957,1720m; 165°15'19" e 27,980 m até o vértice 63, de coordenadas N 9.742,8295m e E 9.964,2942m; 180°45'03" e 29,050 m até o vértice 64, de coordenadas N 9.713,7848m e E 9.963,9135m; 202°58'35" e 18,220 m até o vértice 65, de coordenadas N 9.697,0136m e E 9.956,8027m; 176°07'21" e 10,380 m até o vértice 66, de coordenadas N 9.686,6619m e E 9.957,5043m; 159°40'24" e 6,840 m até o vértice 67, de coordenadas N 9.680,2498m e E 9.959,8796m; 144°46'47" e 26,840 m até o vértice 68, de coordenadas N 9.658,3236m e E 9.975,3585m; 113°35'53" e 14,070 m até o vértice 69, de coordenadas N 9.652,6897m e E 9.988,2551m; 88°39'22" e 23,980 m até o vértice 70, de coordenadas N 9.653,2521m e E 10.012,2265m; 78°25'01" e 23,210 m até o vértice 71, de coordenadas N 9.657,9125m e E 10.034,9643m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 08, com os seguintes azimutes e distâncias: 294°14'21" e 8,350 m até o vértice 72, de coordenadas N 9.661,3390m e E 10.027,3540m; 42°19'00" e 16,880 m até o vértice 73, de coordenadas N 9.673,8238m e E 10.038,7210m; 22°24'17" e 45,410 m até o vértice 76, de coordenadas N 9.715,8030m e E 10.056,0276m; 22°41'53" e 19,250 m até o vértice 30, de coordenadas N 9.733,5601m e E 10.063,4549m; 36°19'42" e 8,220 m até o vértice 31, de coordenadas N 9.740,1789m e E 10.068,3220m; Estrada interna; deste, segue confrontando com Lote 09, com os seguintes azimutes e distâncias: 46°51'38" e 28,230 m até o vértice 32, de coordenadas N 9.759,4793m e E 10.088,9183m; 48°10'45" e 23,130 m até o vértice 33, de coordenadas N 9.774,8992m e E 10.106,1519m; 332°27'41" e 4,840 m até o vértice 34, de coordenadas N 9.779,1917m e E 10.103,9137m; Cerca; deste, segue confrontando com Lote 09, com os seguintes azimutes e distâncias: 92°25'56" e 12,500 m até o vértice 35, de coordenadas N 9.778,6611m e E 10.116,4056m; 133°56'41" e 15,660 m até o vértice 74, de coordenadas N 9.767,7912m e E 10.127,6835m; Cerca; deste,

segue confrontando com João Gomes de Carvalho, com os seguintes azimutes e distâncias: 56°33'49" e 26,530 m até o vértice 75, de coordenadas N 9.782,4079m e E 10.149,8203m; 9°42'11" e 12,580 m até o vértice 77, de coordenadas N 9.794,8053m e E 10.151,9401m; 340°52'30" e 11,010 m até o vértice 78, de coordenadas N 9.805,2067m e E 10.148,3332m; 319°31'00" e 44,880 m até o vértice 79, de coordenadas N 9.839,0035m e E 10.119,1950m; 268°16'30" e 11,280 m até o vértice 80, de coordenadas N 9.883,1325m e E 10.058,5007m; 10.107,9193m; 311°45'49" e 66,250 m até o vértice 81, de coordenadas N 9.890,2247m e E 10.052,0799m; 350°45'33" e 317°50'40" e 9,570 m até o vértice 82, de coordenadas N 9.906,2499m e E 10.049,4727m; 4°46'56" e 142,00 m até o vértice 84, de coordenadas N 9.906,2499m e E 10.049,4727m; 4°46'56" e 142,00 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

OBSERVAÇÕES

Está incluído neste perímetro uma área de 1.880,00 m², a qual já foi desmembrada como área urbana. A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Alegre, 04 Novembro de 2010.


Pedro Quarto Junior
Engenheiro Agrimensor
CREA 5.141 /D-ES



Reclamante: Adriano Guimarães Belarmino

Instalação: 160899951

FA nº 32.034.001.21-0000023

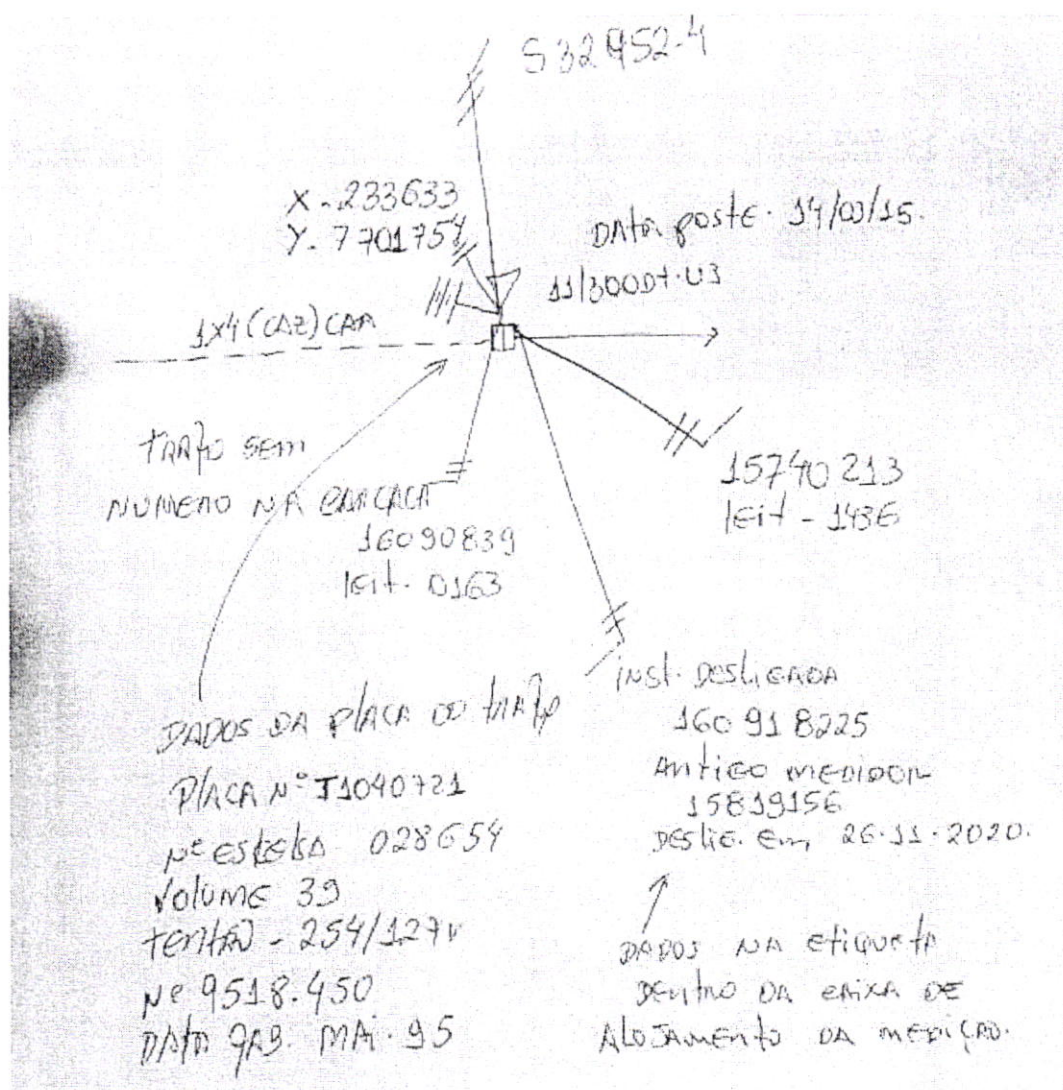
Prezados Senhores,

Em resposta à manifestação em referência, esclarecemos que a instalação nº 160899951 foi ligada na titularidade do Sr. Adriano Guimarães Belarmino em 07/07/2021.

Em atendimento ao Procon foi realizada vistoria em campo no dia 11/02/2022, através da LDA 2741039 com o intuito de confirmar por qual transformador que cliente está sendo atendido.

Confirmamos que o trafo que atende ao cliente pertence à EDP e não é passivo de Incorporação.

A seguir croqui referente a vistoria realizada, constando a placa de patrimônio EDP.



Com a finalidade de prestar esclarecimentos adicionais, colocamo-nos a disposição desse Órgão.



De Incorporação ES • incorporacao.es@edpbr.com.br

Para Adriano Guimarães • arquitetoagb@gmail.com

Data 10 de fev de 2022 13:05



Criptografia padrão (TLS).


[Ver detalhes de segurança](#)

Prezado cliente, bom dia!

Informamos que o transformador em que a instalação nº 160899951 encontra-se, conforme dados sistêmicos, pertence à EDP sobre o número de patrimônio ESTF028654.

Em caso de dúvidas, fico à disposição.

Atenciosamente,

edp 

Rayane Silva

Grandes Clientes e Poder Público

Rua Florentino Faller, 80, Ed. Maxxi, Torre 01,

Enseada do Suá, Vitória - ES CEP: 29050-310 -

Brasil

0800 721 5671



Adriano Guimarães 28 de jan

Venho requerer da EDP Espírito Santo
informação sobre o TRANSFORMADOR



Incorporação ES 10 de fev

para mim ✓



Prezado cliente, bom dia!

Informamos que o transformador em que
a instalação nº 160899951 encontra-se,
conforme dados sistêmicos, pertence à
EDP sobre o número de
patrimônio ESTF028654.

Em caso de dúvidas, fico à disposição.

Atenciosamente,

edp



Rayane Silva

Grandes Clientes e Poder Público

Rua Florentino Faller, 80, Ed. Maxxi, Torre 01,

Enseada do Suá, Vitória - ES CEP: 29050-310 -

Brasil

0800 721 5671



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRE-ES

Secretaria de Obras, Planejamento Urbano e Serviços Públicos - SEMOPUS
Av. Olívio Correa Pedrosa, 518 - Centro - Alegre/ES

REGISTRO DE FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

PROC. 0411/22

0742

☒ Notificação de Advertência ☐ Auto de Infração

Nome do proprietário: MARCELO LUIZ REZENDE

CPF: 018.005.227-62

Endereço: RUA FERNANDO ESQUELDO Nº 35/101

Bairro: GUTIERRES, Belo Horizonte/MG

Aos 17 dias do mês: FEVEREIRO de 2022 às 14:00 horas, verificamos que:

FALTA DE OBRA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA NO LOTEAMENTO STA CLARA.

CONSTANTE NO DECRETO: Nº 8076/2011

Art. 1º PARÁGRAFO ÚNICO

Como o fato constitui ao disposto da DO DECRETO Nº 8076/2011

demos ciência ao Sr. MARCELO LUIZ REZENDE

e lavramos a/o presente NOTIFICAÇÃO e o intimamos a regularizar a situação no prazo

de 30 dias, devendo, para isso,

REALIZAR OBRA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA NO LOTEAMENTO

STA CLARA.

Fica Vossa Senhoria cientificado que a não regularização no prazo acima estabelecido acarretará em sanções e penalidades previstas em Lei.

Recebi a 1ª via em

17.02.22
A/R. CORREIO'S
Proprietário ou responsável

Luís Antônio Moreira
Ag. Fiscal Municipal
CPF: 4518

Assinatura do Agente Fiscal

CPF: 3041-49
brr-1403-130

CONTRATO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

LOTEAMENTO: ALTO DA SERRA, Alegre - ES

- a) **PROMINENTES VENDEDORES**, Marcelo Rezende Luz, e sua mulher **Patricia Maria Coletto Freitas**, com quem mantém vida em comum, mediante escritura pública declaratória de união estável, registrada no Livro n. 47, Fls. 62-63 do Cartório de Registro Civil e Tabelionato Márcio Valory Silveira, Registrador e Notário, município de Alegre - ES, doravante denominados simplesmente **ALIENANTES**, ele portador de CPF nº 018.005.227-62, e portador de carteira de identidade nº 09650074-9 IFP, e ela portadora de CPF nº 036775556-47 e de carteira de identidade nº 24155395-7 SSP-SP, residentes e domiciliados no local denominado Rua Pedro Moreira de Abreu, 92 - bairro Ouro Preto - CEP: 31.310-550 - Belo Horizonte - MG.
- b) **PROMINENTE COMPRADORES**, Willian Marques Mello, e sua esposa Fabiana Vidal Monteiro da Silva Marques, casados em comunhão universal de bens, conforme escritura pública de pacto antenupcial, lavrada em 30/5/2011, nas notas deste Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Alegre, ES, no livro nº 64, folha 13/14, doravante denominado(s) simplesmente **ADQUIRENTES**, ele portador do CPF nº 054.402.107-09, e portador de carteira de identidade nº 20.564-1, PM/ES, brasileiro, policial militar do Estado do Espírito Santo, casado com Fabiana Vidal Monteiro da Silva Marques, portadora de carteira de identidade nº 1.758.097, SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 095.718.697-59, residentes e domiciliados à Praça Antonio Correa Monteiro, 50, Edifício Tatiana, Apartamento 05, Centro, CEP 29.500-000, Alegre, ES.

02. DO IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA:

- a) Loteamento: Alto da Serra;
b) Unidade: LOTE nº 05 (cinco);
c) Endereço: Rodovia Alegre-Guaçuí, Alto da Serra, CEP 29.500-000 - Alegre - ES;
d) Área do lote: 1.112 m²;
e) Descrição:
Terreno constituído pelo lote número 05 (cinco), da Planta de Levantamento Planialtimétrico e Memorial descritivo elaborados por Pedro Quarto Junior, Engenheiro Agrimensor, CREA nº 5141-D/ES, que passa a integrar o presente, o lote antes citado acusou ter as seguintes

Deleg
[assinatura]

Imsmarquis

medidas, características e confrontações: área de 1.112 m², frente de 36,44 m, fundo de 39,20 m, lateral direita de 26,73 m, e lateral esquerda de 32,96 m. Confronta à frente com João Eneas Conforti e Adriana Madeira Álvares da Silva Conforti (Sítio Santa Clara), ao fundo com João Magalhães Gazoni, na lateral direita com via de acesso aos terrenos (lotes) de números seis (06), sete (07), oito (08) e nove (9), e lateral esquerda com terreno de Marcelo Rezende Luz ou seus sucessores.

03. ORIGEM DA PROPRIEDADE:

a) O ALIENANTE(S) declara(m) que é(são) legítimo(s) proprietário(s) do lote o qual ora está sendo vendido, objeto da presente promessa, conforme consta da matrícula no 11.369, do livro de Registro Geral n. 2, págs. 1 e 2, do Cartório Gama 1º Ofício, Cartório de Registro de Imóveis da 1ª circunscrição deste município de Alegre – ES.

04. PREÇO DE VENDA

a) R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)

05. FORMA DE PAGAMENTO

a) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se comprometem a vender e o(s) comprador (es) a comprar o imóvel supra descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes, e pelo preço certo e ajustado de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais) pagos em 12 (Doze) parcelas, representadas pelas Promissórias descritas a seguir:

- 1 – Nota Promissória (N.P.) 01, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/04/2019;
- 2 – Nota Promissória (N.P.) 02, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/05/2019;
- 3 – Nota Promissória (N.P.) 03, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/06/2019;
- 4 – Nota Promissória (N.P.) 04, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/07/2019;
- 5 – Nota Promissória (N.P.) 05, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/08/2019;
- 6 – Nota Promissória (N.P.) 06, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/09/2019;
- 7 – Nota Promissória (N.P.) 07, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/10/2019;
- 8 – Nota Promissória (N.P.) 08, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/11/2019;
- 9 – Nota Promissória (N.P.) 09, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/12/2019;
- 10 – Nota Promissória (N.P.) 10, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/01/2020;
- 11 – Nota Promissória (N.P.) 11, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento em 15/02/2020;
- 12 – Nota Promissória (N.P.) 12, no valor de R\$ 54.500,00 (cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com vencimento em 15/03/2020;



Armas Marques

b) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) o loteamento Alto da Serra, e conseqüentemente o lote ora adquirido, tendo conhecimento de suas medidas e confrontações, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

06. CONDIÇÕES DO CONTRATO

a) Confirmando o pedido de reserva ou recibo de sinal de negócio e de pagamento anteriormente firmado, as partes qualificadas têm justo e comprometidas, de forma irrevogável e irretratável, a compra e venda do lote acima descrito, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste contrato, que foram por eles devidamente examinadas e aprovadas, retroagindo a data do referido pedido;

b) O **ALIENANTE** se obriga a outorgar a escritura definida do imóvel objeto deste contrato, em data a definir pelo **ADQUIRENTE**;

c) A eficácia da presente promessa de compra e venda é subordinada à condição de pagamento integral do preço ora ajustado.

07. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE:

São obrigações do **ALIENANTE**, entre outras estabelecidas neste contrato:

a) Entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo, que faz parte integrante deste contrato;

b) Esclarecer ao **ADQUIRENTE**, se for o caso, quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, estabelecidos neste contrato, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer;

c) Despesas e encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data presente.

08. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE:

São obrigações do **ADQUIRENTE**, dentre outras constantes do presente contrato:

a) Pagar pontualmente as parcelas (quando for o caso) do preço e outros débitos em favor do **ALIENANTE**, no local designado;

b) Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente o **ALIENANTE**, quando este for compelido a fazê-lo em seu nome;

c) Todas as despesas e os encargos fiscais relativos a unidade ora comprometida, devidos a partir da presente data, tais como: 1) as despesas de compra e venda do loteamento; 2) os foros, os impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançados em nome do **ALIENANTE**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a salvaguardá-lo de quaisquer cobranças ou ônus a ele relativos; 3) todas as despesas de escritura e transferência da unidade ora comprometida, tais como



Immaculada

certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro quando for o caso, e outras; 4) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; 5) As despesas das ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis para instalação, funcionamento e regulamentação do loteamento, no que diz respeito às unidades autônomas.

09. A CONSTRUÇÃO:

a) A residência a ser construída deverá ser com fiel observância dos projetos aprovados, das especificações e do memorial descritivo que integra a obra.

10. POSSE PRECÁRIA:

a) O **ALIENANTE** concede ao **ADQUIRENTE**, desde já, a posse precária do lote correspondente a sua unidade, para que possa proceder e mandar executar a construção de uma única residência (uni-residencial e uni-familiar), exclusivamente com finalidade residencial, a qual poderá possuir no máximo 9m (nove metros lineares) de altura máxima de edificação. A residência a ser construída poderá ter no máximo dois pavimentos e deverá possuir, obrigatoriamente, uma fossa séptica para o correto destino do esgoto e dejetos do lote. O lote tem acesso a transformador de energia elétrica, localizado na estrada de acesso; As despesas referentes a disponibilização de energia elétrica para o lote ora adquirido é de total responsabilidade do **ADQUIRENTE**.

b) A posse, assim tolerada ou permitida, cessará de pleno direito, em caso de inadimplência do **ADQUIRENTE**, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação através do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, sob pena de constituir-se como possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste contrato; perdendo ao **ALIENANTE** todas as benfeitorias ou construções que houver introduzido no imóvel;

c) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) a infra-estrutura do loteamento Alto da Serra, sua disponibilidade de acesso a água, disponibilidade de acesso a eletricidade, suas vias de acesso, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

11. RESCISÃO:

a) Na falta de pagamento de qualquer parcela (quando for o caso de parcelamento do valor total), ou de outro débito do **ADQUIRENTE**, ou de não cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, após decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, na


Assinatura

hipótese em que poderá o **ALIENANTE** usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros (Art. 119- Parágrafo único do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 07.08.69);

b) O **ADQUIRENTE** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor do seu débito, com reajustes e encargos previstos no item 11, e as parcelas financiadas diretamente pelo **ALIENANTE** serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês;

c) Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte; constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou respectivos direitos, sem anuência da outra parte; quando, contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que afetem a unidade comprometida ou dos direitos deste contrato; insolvência de qualquer das partes;

d) Na hipótese de ação judicial o **ADQUIRENTE** deverá arcar com as despesas de custas processuais e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento), conforme tabela da Ordem dos Advogados do Brasil;

e) Ocorrendo a hipótese de rescisão prevista na cláusula 11 não assistirá ao **ADQUIRENTE**, qualquer direito de indenização por acessões, benfeitorias úteis ou voluntárias que tiver introduzido no imóvel, bem como ressarcimento de alguma das parcelas de N. 1 (hum) a 11 (onze) previamente pagas, sendo-lhe vedado, também, o direito de retenção do imóvel pelas mesmas, sob pena de arcar com perdas e danos;

f) O **ADQUIRENTE** nomeia o **ALIENANTE** e/ou representante legal, procurador bastante em caráter irrevogável e irretratável para emitir Letras de Câmbio contra o mesmo **ADQUIRENTE**, visando cobrança de importâncias originárias deste contrato, inclusive caucioná-las ou negociá-las com terceiros, no caso de descumprimento de qualquer cláusula contratuais.

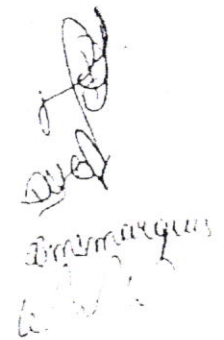
12. CESSÃO DE DIREITOS:

a) O **ADQUIRENTE** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida a prévia e expressa anuência do **ALIENANTE**, a quem desde já é assegurado o direito de preferência;

b) Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devido ao **ALIENANTE**, uma comissão de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato, a título de reembolso de despesas com processamento de contrato e outras despesas administrativas oriundas desta cessão ou promessa de cessão de direitos.

13. DECLARAÇÕES DO ADQUIRENTE:

O **ADQUIRENTE** responsabiliza-se pela veracidade sobre as indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

Handwritten signature and a circular stamp, likely a notary or official seal, located in the bottom right corner of the page.

14. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

a) Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações ou interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou quando entregues pelo Correio, sob registro, no endereço constante do contrato.

15. DATA DE ENTREGA:

Imediata.


16. FORO DE CONTRATO:


a) As partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte - MG, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS


- a) Este instrumento é extensivo aos herdeiros e sucessores das partes contratantes.
b) As partes contratantes declaram expressamente que estão de acordo com este contrato e seus expressos termos.
c) E por estarem de pleno acordo, assinam o presente que após lido e achado conforme, na presença de duas testemunhas, que a tudo foram presentes.

Belo Horizonte - MG, 02 de abril de 2019.


MARCELO REZENDE LUZ
ALIENANTE


PATRICIA MARIA COLETTTO FREITAS
ALIENANTE


WILLIAN MARQUES MELLO
ADQUIRENTE


FABIANA VIDAL MONTEIRO DA SILVA MARQUES



MÁRCIO VALORY SILVEIRA
REGISTRAR

SERVIÇO REGISTRAL
CENTRAL DE REGISTRO

Reconheço por semelhança a firma de PATRICIA MARIA COLETTTO FREITAS, WILLIAN MARQUES MELLO, FABIANA VIDAL MONTEIRO DA SILVA MARQUES, MARCELO REZENDE LUZ, e FABIANA VIDAL MONTEIRO DA SILVA MARQUES, inscritas no RG nº 15.155.15.
TOMAMPO DE VOTO
CLEIDIANE RIBEIRO
Autorizada pelo Digital 072111 HW1807.04702 Emplacada em 13 de Setembro de 2018



ADQUIRENTE

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

27/06/2015

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONTRATO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

LOTEAMENTO: ALTO DA SERRA, Alegre - ES

- a) **PROMINENTES VENDEDORES**, **Marcelo Rezende Luz**, residente e domiciliado no local denominado Rua Fernando Esquerdo, 35/101 – bairro Gutierrez, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.441-149, e **Patricia Maria Coletto Freitas**, residente e domiciliada no local denominado Rua Senador Firmino, 45/101 – bairro Ouro Preto, Belo Horizonte – MG, CEP: 31.310-570, mediante escritura pública declaratória de união estável, registrada no Livro n. 47, Fls. 62-63 do Cartório de Registro Civil e Tabelionato Márcio Valory Silveira, Registrador e Notário, município de Alegre – ES, doravante denominados simplesmente **ALIENANTE**, ele portador de CPF nº 018.005.227-62, e portador de carteira de identidade nº 09650074-9 IFP-RJ, e ela portadora de CPF n. 036.775.556-47 e de carteira de identidade no 24155395-7 SSP-SP.
- b) **PROMINENTE COMPRADOR(ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **ADQUIRENTE**, **Sr. José Raphael Zambon Souza**, brasileiro, profissão Empresário, portador de CPF 111.985.447-40 e do RG 1797773 SSP/ES, casado com a **Sra. Lygia Doyle Maia Tulio**, portadora de carteira de identidade nº 1354511 SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 071.809.667-38, residentes e domiciliados à Rua Pedro Caetano Domingues, nº 07, Quincas Machado, CEP 29.560-000, Guaçuí, ES.

02. DO IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA:

- a) Loteamento: Alto da Serra;
b) Unidade: LOTE nº 07 (sete);
c) Endereço: Rodovia Alegre-Guaçuí, Alto da Serra, CEP 29.500-000 – Alegre – ES;
d) Área do lote: 940 m²;
e) Descrição:
Terreno constituído pelo lote número 07 (sete), da Planta de Levantamento Planialtimétrico e Memorial descritivo elaborados por Pedro Quarto Junior, Engenheiro Agrimensor, CREA nº 5141-D/ES, que passa a integrar o presente, o lote antes citado acusou ter as seguintes medidas, características e confrontações: área de 940 m², frente de 25,90 m de frente para o Sítio Santa Clara, de Adriana Madeira Alvares da Silva Conforti ou sucessores, fundos de 35,95 m limitando com a via de acesso



ao loteamento Santa Clara e ao fundo da via, terras de João Magalhães Gazoni ou seus sucessores, lateral direita de 38,77 m, limitando o Sítio Santa Clara, de Adriana Madeira Alvares da Silva Conforti ou sucessores, e lateral esquerda de 40,18 m limitando com Marcelo Rezende Luz e Patricia Maria Coletto Freitas (lote 07) ou seus sucessores.

03. ORIGEM DA PROPRIEDADE:

a) O **ALIENANTE(S)** declara(m) que é(são) legítimo(s) proprietário(s) do lote o qual ora está sendo vendido, objeto da presente promessa, conforme consta da matrícula no 11.369, do livro de Registro Geral n. 2, págs. 1 e 2, do Cartório Gama 1º Ofício, Cartório de Registro de Imóveis da 1ª circunscrição deste município de Alegre – ES.

04. PREÇO DE VENDA

a) R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais)

05. FORMA DE PAGAMENTO

a) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se comprometem a vender e o(s) comprador (es) a comprar o imóvel supra descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes, e pelo preço certo e ajustado de R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais) pagos com entrada de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais) a vista, por meio de transferência bancária em nome de Patricia Maria Coletto Freitas; 01 (uma) parcela R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais) em 28/02/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz; 01 (uma) parcela de R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais) em 30/07/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz; e 10 (Dez) parcelas de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), nos dias: 30/10/2020; 30/11/2020; 30/12/2020; 30/01/2021; 28/02/2021; 30/03/2021; 30/04/2021; 30/05/2021; 30/06/2021; e 30/07/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz.

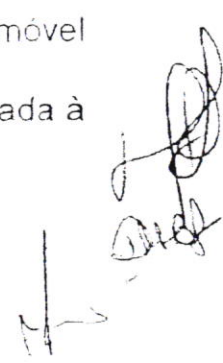
b) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) o loteamento Alto da Serra, e conseqüentemente o lote ora adquirido, tendo conhecimento de suas medidas e confrontações, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

06. CONDIÇÕES DO CONTRATO

a) Confirmando o pedido de reserva ou recibo de sinal de negócio e de pagamento anteriormente firmado, as partes qualificadas têm justo e comprometidas, de forma irrevogável e irretratável, a compra e venda do lote acima descrito, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste contrato, que foram por eles devidamente examinadas e aprovadas, retroagindo a data do referido pedido;

b) O **ALIENANTE** se obriga a outorgar a escritura definida do imóvel objeto deste contrato, em data a definir pelo **ADQUIRENTE**;

c) A eficácia da presente promessa de compra e venda é subordinada à condição de pagamento integral do preço ora ajustado.



07. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE:

São obrigações do **ALIENANTE**, entre outras estabelecidas neste contrato:

- a) Entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo, que faz parte integrante deste contrato;
- b) Esclarecer ao **ADQUIRENTE**, se for o caso, quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, estabelecidos neste contrato, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer, quando necessário;
- c) Despesas e encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data presente, exceto as despesas referentes ao pagamentos de IPTUs junto a Prefeitura Municipal de Alegre-ES, relativas aos anos 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. Essas despesas passam a ser de responsabilidade do **ADQUIRENTE**, face ao desconto financeiro dado sobre o valor de compra do imóvel, bem como parcelamento do pagamento, sem juros.

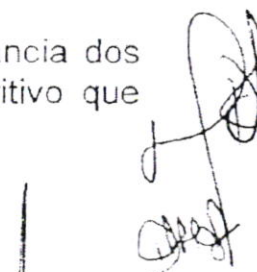
08. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE:

São obrigações do **ADQUIRENTE**, dentre outras constantes do presente contrato:

- a) Pagar pontualmente as parcelas (quando for o caso) do preço e outros débitos em favor do **ALIENANTE**, no local designado;
- b) Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente o **ALIENANTE**, quando este for compelido a fazê-lo em seu nome;
- c) Todas as despesas e os encargos fiscais relativos a unidade ora comprometida, devidos a partir da presente data, tais como: 1) as despesas de compra e venda e do loteamento; 2) os foros, os impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançados em nome do **ALIENANTE**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a salvaguardá-lo de quaisquer cobranças ou ônus a ele relativos; 3) todas as despesas de escritura e transferência da unidade ora comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro quando for o caso, e outras; 4) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; 5) As despesas das ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis para instalação, funcionamento e regulamentação do loteamento, no que diz respeito às unidades autônomas.

09. A CONSTRUÇÃO:

- a) A residência a ser construída deverá ser com fiel observância dos projetos aprovados, das especificações e do memorial descritivo que integra a obra.



10. POSSE PRECÁRIA:

a) O **ALIENANTE** concede ao **ADQUIRENTE**, desde já, a posse precária do lote correspondente a sua unidade, para que possa proceder e mandar executar a construção de uma única residência (uni-residencial e uni-familiar), exclusivamente com finalidade residencial, a qual poderá possuir no máximo 9m (nove metros lineares) de altura máxima de edificação. A residência a ser construída poderá ter no máximo dois pavimentos e deverá possuir, obrigatoriamente, uma fossa séptica para o correto destino do esgoto e dejetos do lote. O lote tem acesso a transformador de energia elétrica, localizado na estrada de acesso; As despesas referentes a disponibilização de energia elétrica para o lote ora adquirido é de total responsabilidade do **ADQUIRENTE**.

b) A posse, assim tolerada ou permitida, cessará de pleno direito, em caso de inadimplência do **ADQUIRENTE**, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação através do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, sob pena de constituir-se como possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste contrato; perdendo ao **ALIENANTE** todas as benfeitorias ou construções que houver introduzido no imóvel;

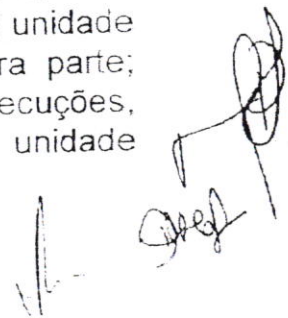
c) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) a infra-estrutura do loteamento Alto da Serra, sua disponibilidade de acesso a água, disponibilidade de acesso a eletricidade, suas vias de acesso, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

11. RESCISÃO:

a) Na falta de pagamento de qualquer parcela (quando for o caso de parcelamento do valor total), ou de outro débito do **ADQUIRENTE**, ou de não cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, após decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, na hipótese em que poderá o **ALIENANTE** usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros (Art. 119- Parágrafo único do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 07.08.69);

b) O **ADQUIRENTE** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor do seu débito, com reajustes e encargos previstos no item 11, e as parcelas financiadas diretamente pelo **ALIENANTE** serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês;

c) Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte; constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou respectivos direitos, sem anuência da outra parte; quando, contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que afetem a unidade



comprometida ou dos direitos deste contrato; insolvência de qualquer das partes;

d) Na hipótese de ação judicial o **ADQUIRENTE** deverá arcar com as despesas de custas processuais e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento), conforme tabela da Ordem dos Advogados do Brasil;

e) Ocorrendo a hipótese de rescisão prevista na cláusula 11 não assistirá ao **ADQUIRENTE**, qualquer direito de indenização por acessões, benfeitorias úteis ou voluntárias que tiver introduzido no imóvel, bem como ressarcimento de alguma das parcelas de entrada, dos meses de fevereiro e julho de 2021, bem como das parcelas mensais dos meses outubro, novembro e dezembro de 2020, e janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, e julho de 2021, previamente pagas, sendo-lhe vedado, também, o direito de retenção do imóvel pelas mesmas, sob pena de arcar com perdas e danos;

f) O **ADQUIRENTE** nomeia o **ALIENANTE** e/ou representante legal, procurador bastante em caráter irrevogável e irretratável para emitir Letras de Câmbio contra o mesmo **ADQUIRENTE**, visando cobrança de importâncias originárias deste contrato, inclusive caucioná-las ou negociá-las com terceiros, no caso de descumprimento de qualquer cláusula contratuais.

12. CESSÃO DE DIREITOS:

a) O **ADQUIRENTE** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida a prévia e expressa anuência do **ALIENANTE**, a quem desde já é assegurado o direito de preferência;

b) Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devido ao **ALIENANTE**, uma comissão de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato, a título de reembolso de despesas com processamento de contrato e outras despesas administrativas oriundas desta cessão ou promessa de cessão de direitos.

13. DECLARAÇÕES DO ADQUIRENTE:

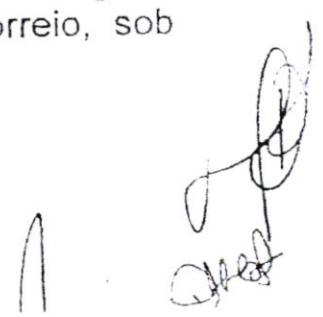
O **ADQUIRENTE** responsabiliza-se pela veracidade sobre as indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

14. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

a) Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações ou interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou quando entregues pelo Correio, sob registro, no endereço constante do contrato.

15. DATA DE ENTREGA:

Imediata.



16. FORO DE CONTRATO:

a) As partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte - MG, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

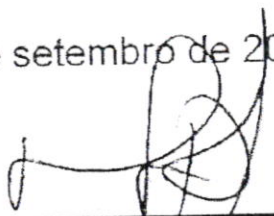
17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

a) Este instrumento é extensivo aos herdeiros e sucessores das partes contratantes.

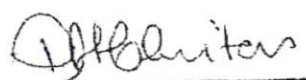
b) As partes contratantes declaram expressamente que estão de acordo com este contrato e seus expressos termos.

c) E por estarem de pleno acordo, assinam o presente que após lido e achado conforme, na presença de duas testemunhas, que a tudo foram presentes.

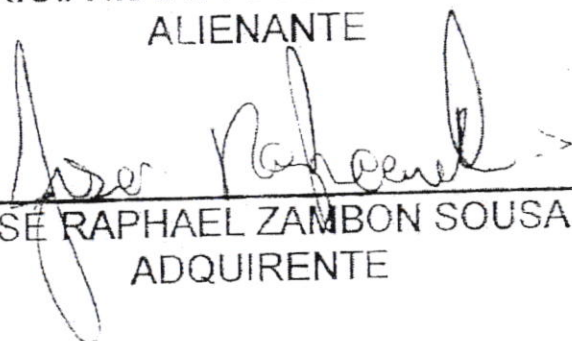
Belo Horizonte - MG, 21 de setembro de 2020.



MARCELO REZENDE LUZ
ALIENANTE



PATRICIA MARIA COLETTI FREITAS
ALIENANTE



JOSÉ RAPHAEL ZAMBON SOUSA
ADQUIRENTE

LYGIA DOYLE MAIA TULIO
ADQUIRENTE

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

CONTRATO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

LOTEAMENTO: ALTO DA SERRA, Alegre - ES

- a) **PROMINENTES VENDEDORES**, Marcelo Rezende Luz, e sua mulher **Patricia Maria Coletto Freitas**, com quem mantém vida em comum, mediante escritura pública declaratória de união estável, registrada no Livro n. 47, Fls. 62-63 do Cartório de Registro Civil e Tabelionato Márcio Valory Silveira, Registrador e Notário, município de Alegre - ES, doravante denominados simplesmente **ALIENANTE**, ele portador de CPF nº 018.005.227-62, e portador de carteira de identidade nº 09650074-9 IFP, e ela portadora de CPF nº 036775556-47 e de carteira de identidade nº 24155395-7 SSP-SP residentes e domiciliados no local denominado Rua Pedro Moreira de Abreu, 92 - bairro Ouro Preto - CEP: 31.310-550 - Belo Horizonte - MG.
- b) **PROMINENTE COMPRADOR(ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **ADQUIRENTE**, **Sr. Rodolfo Vieira Couto**, brasileiro, profissão Policial Militar, portador de CPF 112.479.667-39 e do RG 20.477-7 PMES, casado com **Cinthia Vidal Monteiro da Silva Couto**, portadora de carteira de identidade nº 2319683 SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 122.154.827-10, residentes e domiciliados à Rua Waldir Monteiro, nº 21, Aptº 301, Centro, CEP 29.500-000, Alegre, ES.

02. DO IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA:

- a) Loteamento: Alto da Serra;
b) Unidade: LOTE nº 04 (quatro);
c) Endereço: Rodovia Alegre-Guaçuí, Alto da Serra, CEP 29.500-000 - Alegre - ES;
d) Área do lote: 996 m²;
e) Descrição:

Terreno constituído pelo lote número 04 (quatro), da Planta de Levantamento Planialtimétrico e Memorial descritivo elaborados por Pedro Quarto Junior, Engenheiro Agrimensor, CREA nº 5141-D/ES, que passa a integrar o presente, o lote antes citado acusou ter as seguintes medidas, características e confrontações: área de 996 m² frente de 30,90m de frente para estrada, fundos de 25,60m limitando com terras de João Magalhães Gazoni ou seus sucessores, lateral direita de 32,96m limitando com William Marques Mello e Fabiana Vidal Monteiro

Assinado por Rodolfo Vieira Couto

Assinado por [illegible]

da Silva Marques (lote 05) ou seus sucessores e lateral esquerda de 37,66m limitando com Adriano Guimarães Belarmino e Andre Gimenez Baraňano (lote 03) ou seus sucessores

03. ORIGEM DA PROPRIEDADE:

a) O **ALIENANTE(S)** declara(m) que é(são) legítimo(s) proprietário(s) do lote o qual ora está sendo vendido, objeto da presente promessa, conforme consta da matrícula no 11.369, do livro de Registro Geral n. 2, pags. 1 e 2, do Cartório Gama 1º Ofício, Cartório de Registro de Imóveis da 1ª circunscrição deste município de Alegre - ES.

04. PREÇO DE VENDA

a) R\$ 59.000,00 (Cinquenta e nove mil reais)

05. FORMA DE PAGAMENTO

a) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se comprometem a vender e o(s) comprador(es) a comprar o imóvel supra descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes, e pelo preço certo e ajustado de R\$ 59.000,00 (Cinquenta e nove mil reais) pagos à vista.

b) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) o loteamento Alto da Serra, e conseqüentemente o lote ora adquirido, tendo conhecimento de suas medidas e confrontações, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

06. CONDIÇÕES DO CONTRATO

a) Confirmando o pedido de reserva ou recibo de sinal de negócio e de pagamento anteriormente firmado, as partes qualificadas têm justo e comprometidas, de forma irrevogável e irretroatável, a compra e venda do lote acima descrito, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste contrato, que foram por eles devidamente examinadas e aprovadas, retroagindo a data do referido pedido.

b) O **ALIENANTE** se obriga a outorgar a escritura definida do imóvel objeto deste contrato, em data a definir pelo **ADQUIRENTE**;

c) A eficácia da presente promessa de compra e venda é subordinada à condição de pagamento integral do preço ora ajustado.

07. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE:

São obrigações do **ALIENANTE**, entre outras estabelecidas neste contrato

a) Entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo, que faz parte integrante deste contrato;

b) Esclarecer ao **ADQUIRENTE**, se for o caso, quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, estabelecidos neste contrato, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer, quando necessário.

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

c) Despesas e encargos fiscais relativos ao imóvel até a data presente.

08. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE:

São obrigações do **ADQUIRENTE**, dentre outras constantes do presente contrato:

- a) Pagar pontualmente as parcelas (quando for o caso) do preço e outros débitos em favor do **ALIENANTE**, no local designado.
- b) Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente o **ALIENANTE**, quando este for compelido a fazê-lo em seu nome.
- c) Todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade ora comprometida, devidos a partir da presente data, tais como: 1) as despesas de compra e venda e do loteamento; 2) os foros, os impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançados em nome do **ALIENANTE**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a salvaguardá-lo de quaisquer cobranças ou ônus a ele relativos; 3) todas as despesas de escrituração e transferência da unidade ora comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro quando for o caso, e outras; 4) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; 5) As despesas das ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis para instalação, funcionamento e regulamentação do loteamento, no que diz respeito às unidades autônomas.

09. A CONSTRUÇÃO:

- a) A residência a ser construída deverá ser com fiel observância dos projetos aprovados, das especificações e do memorial descritivo que integra a obra.

10. POSSE PRECÁRIA:

- a) O **ALIENANTE** concede ao **ADQUIRENTE**, desde já, a posse precária do lote correspondente a sua unidade, para que possa proceder e mandar executar a construção de uma única residência (uni-residencial e uni-familiar), exclusivamente com finalidade residencial, a qual poderá possuir no máximo 9m (nove metros lineares) de altura máxima de edificação. A residência a ser construída poderá ter no máximo dois pavimentos e deverá possuir, obrigatoriamente, uma fossa séptica para o correto destino do esgoto e dejetos do lote. O lote tem acesso a transformador de energia elétrica, localizado na estrada de acesso. As despesas referentes a disponibilização de energia elétrica para o lote ora adquirido é de total responsabilidade do **ADQUIRENTE**.
- b) A posse, assim tolerada ou permitida, cessará de pleno direito, em caso de inadimplência do **ADQUIRENTE**, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação através do Cartório de Registro de Imóveis,

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including "Paulo de Aguiar" and "Miguel"]

Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre - ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, sob pena de constituir-se como possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste contrato, perdendo ao **ALIENANTE** todas as benfeitorias ou construções que houver introduzido no imóvel.

e) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) a estrutura do loteamento Alto da Serra, sua disponibilidade de acesso à água, disponibilidade de acesso à eletricidade, suas vias de acesso, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

11. RESCISÃO:

a) Na falta de pagamento de qualquer parcela (quando for o caso de parcelamento do valor total), ou de outro débito do **ADQUIRENTE**, ou de não cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, após decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre - ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, na hipótese em que poderá o **ALIENANTE** usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros (Art. 119- Parágrafo único do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 07.08.69);


b) O **ADQUIRENTE** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor do seu débito, com reajustes e encargos previstos no item 11, e as parcelas financiadas diretamente pelo **ALIENANTE** serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês;

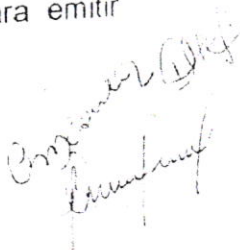
c) Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte; constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou respectivos direitos, sem anuência da outra parte; quando contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que afetem a unidade comprometida ou dos direitos deste contrato; insolvência de qualquer das partes;

d) Na hipótese de ação judicial o **ADQUIRENTE** deverá arcar com as despesas de custas processuais e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento), conforme tabela da Ordem dos Advogados do Brasil;

e) Ocorrendo a hipótese de rescisão prevista na cláusula 11 não assistirá ao **ADQUIRENTE** qualquer direito de indenização por acessões, benfeitorias úteis ou voluntárias que tiver introduzido no imóvel, bem como ressarcimento de alguma das parcelas de N. 1 (hum) a 11 (onze) previamente pagas, sendo-lhe vedado, também, o direito de retenção do imóvel pelas mesmas, sob pena de arcar com perdas e danos.

f) O **ADQUIRENTE** nomeia o **ALIENANTE** e/ou representante legal, procurador bastante em caráter irrevogável e irretratável para emitir

 - Paulo A. M. Gonçalves

 - [Illegible]

Letras de Câmbio contra o mesmo **ADQUIRENTE**, visando cobrança de importâncias originárias deste contrato, inclusive caucioná-las ou negociá-las com terceiros, no caso de descumprimento de qualquer cláusula contratuais.

12. CESSÃO DE DIREITOS:

- a) O **ADQUIRENTE** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida a prévia e expressa anuência do **ALIENANTE**, a quem desde já é assegurado o direito de preferência.
- b) Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devido ao **ALIENANTE**, uma comissão de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato, a título de reembolso de despesas com processamento de contrato e outras despesas administrativas oriundas desta cessão ou promessa de cessão de direitos.

13. DECLARAÇÕES DO ADQUIRENTE:

O **ADQUIRENTE** responsabiliza-se pela veracidade sobre as indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

14. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

- a) Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações ou interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou quando entregues pelo Correio, sob registro, no endereço constante do contrato.

15. DATA DE ENTREGA:

Imediata.

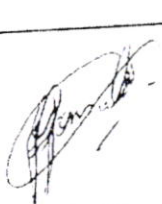
16. FORO DE CONTRATO:


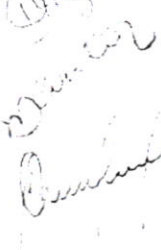
- a) As partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte-MG, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- a) Este instrumento é extensivo aos herdeiros e sucessores das partes contratantes.
- b) As partes contratantes declaram expressamente que estão de acordo com este contrato e seus expressos termos.
- c) E por estarem de pleno acordo, assinam o presente que após lido e achado conforme, na presença de duas testemunhas, que a tudo foram presentes.

Belo Horizonte-MG, 02 de abril de 2019.

 - *Adquirente*


Alienante

Testemunha

MARCELO REZENDE LUZ
ALIENANTE

PATRICIA MARIA COLETTI FREITAS
ALIENANTE

RODOLFO VIEIRA COUTO
ADQUIRENTE

CINTHIA VIDAL MONTEIRO DA SILVA COUTO
ADQUIRENTE

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA



Reconheço POR SEMELHANÇA a firma de MARCELO REZENDE LUZ, PATRICIA MARIA COLETTI FREITAS, RODOLFO VIEIRA COUTO, CINTHIA VIDAL MONTEIRO DA SILVA COUTO Em Testemunho da Verdade. Ass. Em 23/09/2020 00:02:25
LUCIANA VALORY BATTA - Portaria 09/2012 - Intendente Autorizada Selo Digital: 022111.ATY2001.03485 Emolumentos: R\$ 12,16 Encargos: R\$ 3,36 Total: R\$ 15,52 Consulte autenticidade em

CONTRATO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

LOTEAMENTO: ALTO DA SERRA, Alegre - ES

- a) **PROMINENTES VENDEDORES**, **Marcelo Rezende Luz**, residente e domiciliado no local denominado Rua Fernando Esquerdo, 35/101 – bairro Gutierrez, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.441-149, e **Patricia Maria Coletto Freitas**, residente e domiciliada no local denominado Rua Senador Firmino, 45/101 – bairro Ouro Preto, Belo Horizonte – MG, CEP: 31.310-570, mediante escritura pública declaratória de união estável, registrada no Livro n. 47, Fls. 62-63 do Cartório de Registro Civil e Tabelionato Márcio Valory Silveira, Registrador e Notário, município de Alegre – ES, doravante denominados simplesmente **ALIENANTE**, ele portador de CPF nº 018.005.227-62, e portador de carteira de identidade nº 09650074-9 IFP-RJ, e ela portadora de CPF n. 036.775.556-47 e de carteira de identidade no 24155395-7 SSP-SP.
- b) **PROMINENTE COMPRADOR(ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **ADQUIRENTE**, **Sr. José Raphael Zambon Souza**, brasileiro, profissão Empresário, portador de CPF 111.985.447-40 e do RG 1797773 SSP/ES, casado com a Sra. **Lygia Doyle Maia Tulio**, portadora de carteira de identidade nº 1354511 SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 071.809.667-38, residentes e domiciliados à Rua Pedro Caetano Domingues, nº 07, Quincas Machado, CEP 29.560-000, Guaçuí, ES.

02. DO IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA:

- a) Loteamento: Alto da Serra;
b) Unidade: LOTE nº 06 (seis);
c) Endereço: Rodovia Alegre-Guaçuí, Alto da Serra, CEP 29.500-000 – Alegre – ES;
d) Área do lote: 940 m²;
e) Descrição:

Terreno constituído pelo lote número 06 (seis), da Planta de Levantamento Planialtimétrico e Memorial descritivo elaborados por Pedro Quarto Junior, Engenheiro Agrimensor, CREA nº 5141-D/ES, que passa a integrar o presente, o lote antes citado acusou ter as seguintes medidas, características e confrontações: área de 940 m², frente de 56,87 m de frente para estrada e Sítio Santa Clara, de Adriana Madeira Alvares da Silva Conforti ou sucessores, fundos de 45,16 m limitando com a via



de acesso ao loteamento Santa Clara e ao fundo da via, terras de João Magalhães Gazoni ou seus sucessores, e lateral direita de 40,18 m limitando com Marcelo Rezende Luz e Patricia Maria Coletto Freitas (lote 07) ou seus sucessores.

03. ORIGEM DA PROPRIEDADE:

a) O **ALIENANTE(S)** declara(m) que é(são) legítimo(s) proprietário(s) do lote o qual ora está sendo vendido, objeto da presente promessa, conforme consta da matrícula no 11.369, do livro de Registro Geral n. 2, págs. 1 e 2, do Cartório Gama 1º Ofício, Cartório de Registro de Imóveis da 1ª circunscrição deste município de Alegre – ES.

04. PREÇO DE VENDA

a) R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais)

05. FORMA DE PAGAMENTO

a) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se comprometem a vender e o(s) comprador (es) a comprar o imóvel supra descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes, e pelo preço certo e ajustado de R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais) pagos com entrada de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais) a vista, por meio de transferência bancária em nome de Patricia Maria Coletto Freitas; 01 (uma) parcela R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais) em 28/02/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz; 01 (uma) parcela de R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais) em 30/07/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz; e 10 (Dez) parcelas de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), nos dias: 30/10/2020; 30/11/2020; 30/12/2020; 30/01/2021; 28/02/2021; 30/03/2021; 30/04/2021; 30/05/2021; 30/06/2021; e 30/07/2021, em nome de Marcelo Rezende Luz.

b) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) o loteamento Alto da Serra, e conseqüentemente o lote ora adquirido, tendo conhecimento de suas medidas e confrontações, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

06. CONDIÇÕES DO CONTRATO

a) Confirmando o pedido de reserva ou recibo de sinal de negócio e de pagamento anteriormente firmado, as partes qualificadas têm justo e comprometidas, de forma irrevogável e irretratável, a compra e venda do lote acima descrito, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste contrato, que foram por eles devidamente examinadas e aprovadas, retroagindo a data do referido pedido;

b) O **ALIENANTE** se obriga a outorgar a escritura definida do imóvel objeto deste contrato, em data a definir pelo **ADQUIRENTE**;

c) A eficácia da presente promessa de compra e venda é subordinada à condição de pagamento integral do preço ora ajustado.

07. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE:



São obrigações do **ALIENANTE**, entre outras estabelecidas neste contrato:

- a) Entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo, que faz parte integrante deste contrato;
- b) Esclarecer ao **ADQUIRENTE**, se for o caso, quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, estabelecidos neste contrato, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer, quando necessário;
- c) Despesas e encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data presente, exceto as despesas referentes ao pagamentos de IPTUs junto a Prefeitura Municipal de Alegre-ES, relativas aos anos 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. Essas despesas passam a ser de responsabilidade do **ADQUIRENTE**, face ao desconto financeiro dado sobre o valor de compra do imóvel, bem como parcelamento do pagamento, sem juros.

08. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE:

São obrigações do **ADQUIRENTE**, dentre outras constantes do presente contrato:

- a) Pagar pontualmente as parcelas (quando for o caso) do preço e outros débitos em favor do **ALIENANTE**, no local designado;
- b) Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente o **ALIENANTE**, quando este for compelido a fazê-lo em seu nome;
- c) Todas as despesas e os encargos fiscais relativos a unidade ora comprometida, devidos a partir da presente data, tais como: 1) as despesas de compra e venda e do loteamento; 2) os foros, os impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançados em nome do **ALIENANTE**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a salvaguardá-lo de quaisquer cobranças ou ônus a ele relativos; 3) todas as despesas de escritura e transferência da unidade ora comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro quando for o caso, e outras; 4) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; 5) As despesas das ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis para instalação, funcionamento e regulamentação do loteamento, no que diz respeito às unidades autônomas.

09. A CONSTRUÇÃO:

- a) A residência a ser construída deverá ser com fiel observância dos projetos aprovados, das especificações e do memorial descritivo que integra a obra.

10. POSSE PRECÁRIA:



a) O **ALIENANTE** concede ao **ADQUIRENTE**, desde já, a posse precária do lote correspondente a sua unidade, para que possa proceder e mandar executar a construção de uma única residência (uni-residencial e uni-familiar), exclusivamente com finalidade residencial, a qual poderá possuir no máximo 9m (nove metros lineares) de altura máxima de edificação. A residência a ser construída poderá ter no máximo dois pavimentos e deverá possuir, obrigatoriamente, uma fossa séptica para o correto destino do esgoto e dejetos do lote. O lote tem acesso a transformador de energia elétrica, localizado na estrada de acesso; As despesas referentes a disponibilização de energia elétrica para o lote ora adquirido é de total responsabilidade do **ADQUIRENTE**.

b) A posse, assim tolerada ou permitida, cessará de pleno direito, em caso de inadimplência do **ADQUIRENTE**, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação através do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, sob pena de constituir-se como possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste contrato; perdendo ao **ALIENANTE** todas as benfeitorias ou construções que houver introduzido no imóvel;

c) O **ALIENANTE(S)** declara(m), para os devidos fins, que conhece(m) a infra-estrutura do loteamento Alto da Serra, sua disponibilidade de acesso a água, disponibilidade de acesso a eletricidade, suas vias de acesso, não cabendo reclamações posteriores quanto a este assunto.

11. RESCISÃO:

a) Na falta de pagamento de qualquer parcela (quando for o caso de parcelamento do valor total), ou de outro débito do **ADQUIRENTE**, ou de não cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, após decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas do município de Alegre – ES, ou de correspondência registrada pela Empresa de Correios e Telégrafos, na hipótese em que poderá o **ALIENANTE** usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros (Art. 119- Parágrafo único do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 07.08.69);

b) O **ADQUIRENTE** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor do seu débito, com reajustes e encargos previstos no item 11, e as parcelas financiadas diretamente pelo **ALIENANTE** serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês;

c) Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte; constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou respectivos direitos, sem anuência da outra parte; quando, contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que afetem a unidade



comprometida ou dos direitos deste contrato; insolvência de qualquer das partes;

d) Na hipótese de ação judicial o **ADQUIRENTE** deverá arcar com as despesas de custas processuais e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento), conforme tabela da Ordem dos Advogados do Brasil;

e) Ocorrendo a hipótese de rescisão prevista na cláusula 11 não assistirá ao **ADQUIRENTE**, qualquer direito de indenização por acessões, benfeitorias úteis ou voluntárias que tiver introduzido no imóvel, bem como ressarcimento de alguma das parcelas de entrada, dos meses de fevereiro e julho de 2021, bem como das parcelas mensais dos meses outubro, novembro e dezembro de 2020, e janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, e julho de 2021, previamente pagas, sendo-lhe vedado, também, o direito de retenção do imóvel pelas mesmas, sob pena de arcar com perdas e danos;

f) O **ADQUIRENTE** nomeia o **ALIENANTE** e/ou representante legal, procurador bastante em caráter irrevogável e irretratável para emitir Letras de Câmbio contra o mesmo **ADQUIRENTE**, visando cobrança de importâncias originárias deste contrato, inclusive caucioná-las ou negociá-las com terceiros, no caso de descumprimento de qualquer cláusula contratuais.

12. CESSÃO DE DIREITOS:

a) O **ADQUIRENTE** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida a prévia e expressa anuência do **ALIENANTE**, a quem desde já é assegurado o direito de preferência;

b) Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devido ao **ALIENANTE**, uma comissão de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato, a título de reembolso de despesas com processamento de contrato e outras despesas administrativas oriundas desta cessão ou promessa de cessão de direitos.

13. DECLARAÇÕES DO ADQUIRENTE:

O **ADQUIRENTE** responsabiliza-se pela veracidade sobre as indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

14. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

a) Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações ou interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou quando entregues pelo Correio, sob registro, no endereço constante do contrato.

15. DATA DE ENTREGA:

Imediata.




16. FORO DE CONTRATO:

a) As partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte - MG, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

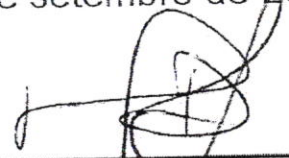
17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

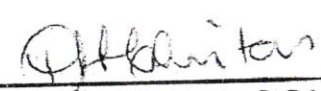
a) Este instrumento é extensivo aos herdeiros e sucessores das partes contratantes.

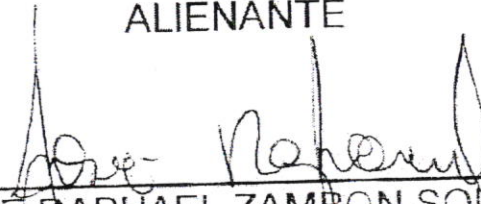
b) As partes contratantes declaram expressamente que estão de acordo com este contrato e seus expressos termos.

c) E por estarem de pleno acordo, assinam o presente que após lido e achado conforme, na presença de duas testemunhas, que a tudo foram presentes.

Belo Horizonte - MG, 21 de setembro de 2020.



MARCELO REZENDE LUZ
ALIENANTE

PATRICIA MARIA COLETTTO FREITAS
ALIENANTE

JOSÉ RAPHAEL ZAMBON SOUSA
ADQUIRENTE

LYGIA DOYLE MAIA TULIO
ADQUIRENTE

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRE - ES
SECRETARIA DE FINANÇAS
Setor de Cadastro Imobiliário

OF.PMA/SEFIN/CADIMOB/ N° 007/21

Alegre, 16 de julho de 2021

Do Setor de Cadastro Imobiliário
Gilmar Luiz Capucho

Ao Sr.
Adriano Guimarães Belarmino

Servimo-nos do presente para informar a V.S.^a. que todas as informações relacionadas a cobrança do IPTU/TSU encontram-se baseadas no Artº 51; 52, 53..., sucessivamente da Lei 3.613/2020 (Código Tributário Municipal), onde encontra-se disponível no site: **alegre.es.gov.br**.

Nada mais a tratar e na certeza do pleno atendimento subscrevemo-nos.

Atenciosamente

Gilmar Luiz Capucho
Diretor de Cadastro Imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Guia de Agrupamento de Dívida Ativa

DAM

Identificacao do Contribuinte

AUDREI GIMÉNEZ BARAÑANO

Endereco

SITIO SANTA CLARA, S/N LOTE 03, ALTO DA SERRA, ALEGRE - ES

Emissao

02/08/2021

Vencimento

02/08/2021

Obs.:

Debitos

Insc. D.A.	Ano	Insc. Municipal	Receita	Origem	Correcao	Multa	Juros	Total
0002001	2016	01012010087001	IPTU	624,95	146,29	0,00	0,00	771,24
0001835	2017	01012010087001	IPTU	666,08	105,17	0,00	0,00	771,25
0001889	2018	01012010087001	IPTU	685,65	85,59	0,00	0,00	771,24
0005401	2019	01012010087001	IPTU	712,10	59,14	0,00	0,00	771,24
0002188	2020	01012010087001	IPTU	739,94	31,31	0,00	0,00	771,25

Nao receber apos a data de Vencimento!

Valor Origem	Correcao	Multa	Juros	Total (R\$):
3428,72	427,50			3.856,22

Autenticacao Mecanica

DOCUMENTO DE CAIXA - NAO PERFURE OU RASURE O CODIGO DE BARRAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRE - Dívida Ativa

Codigo Febraban	Controle	Vencimento	Valor Total
0092	00000064104	02/08/2021	3.856,22

Autenticacao Mecanica

81610000038-8

56220092202-8

10802000000-7

00641049903-9



1346 - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
02/08/2021 - AUTO-ATENDIMENTO - 15.31.30
02/08/2021

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: AUDREI GIMÉNEZ BARAÑANO

AGENCIA: 281-X CONTA: 43.856-8

Convenio: PREF MUNICIPAL DE ALEGRE

Codigo de Barras: 81610000038-8 56220092202-8

10802000000-7 00641049903-9

Data do pagamento: 02/08/2021

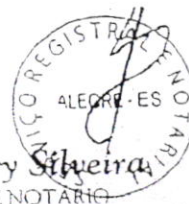
Valor total: 3.856,22

DOCUMENTO: 080202

AUTENTICACAO SISBB:

0.036.071.890.940.F08

Leia no verso como conservar este documento,
entre outras informacoes.



LIVRO Nº 36

FLS 23

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE
ENTRE SI FAZEM COMO OUTORGANTE
VENDEDOR: MARCELO REZENDE LUZ e como
OUTORGADA COMPRADORA: AUDREI GIMENEZ
BARANANO, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta pública escritura bastante virem que aos doze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e doze (12.12.2012), nesta SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES, TUTELAS E NOTAS DE ALEGRE, ES, localizada na Av. Jerônimo Monteiro, nº 97, Centro, nesta Cidade e Comarca de Alegre, Estado do Espírito Santo, República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 27.337.211/0001-70, cujos serviços me foram regularmente delegados pelo Poder Público Estatal, perante mim, Oficial e Notário, compareceram partes entre si, justas e convencionadas, a saber, de um lado, como outorgante vendedor: **MARCELO REZENDE LUZ**, brasileiro, solteiro, maior, médico veterinário, portador da C.I. nº 09650074-9/FP-RJ e do CPF nº 018.005.227-62, residente e domiciliado no lugar denominado Sítio Santa Clara, Rodovia Alegre x Guaçuí, Alto da Serra, Alegre, ES e de outro lado na qualidade de outorgada compradora: **AUDREI GIMENEZ BARANANO**, brasileira, solteira, maior, professora universitária, portadora da C.I. nº 5.185.063-0/SSP-SC e do CPF nº 924.773.480-00, residente e domiciliada na Rua Paulo Carneiro Soares, nº 255, Aptº 203, Bairro Novo Alegre, Alegre, ES; os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Oficial e Notário, por terem apresentado os documentos hábeis, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Então, pelo outorgante vendedor me foi dito: 1º) que sendo senhor e legítimo possuidor a justo título do imóvel situado no lugar denominado "SANTA CLARA", distrito da sede, constante do LOTE nº 03, medindo 27,30m de frente para a estrada, de fundos mede 25,18m, limitando com terras de João Magalhães Gazoni, na lateral direita mede 37,66m, limitando com o Lote 04 e na lateral esquerda mede 43,07m, dividindo com o Lote 02, com área total de 1.053,00m² (um mil e cinquenta e três metros quadrados), REGISTRADO NO CRM DESTA COMARCA DE ALEGRE, ES, no livro 2, sob o nº R.1-11.369, em 04.07.2011; 2º) que possuindo o dito imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, hipotecas de qualquer natureza, pela presente e na melhor forma de direito, o vende como de fato vendido tem a outorgada compradora pelo preço certo e ajustado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pagos anteriormente; 3º) que pago e satisfeito do preço da venda, o outorgante vendedor dá a outorgada compradora, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, cedendo-lhe a posse e

LIVRO Nº 36

FLS 24

transferindo-lhe o direito e ação sobre o imóvel ora vendido, não só por força desta escritura, mas como em virtude da Cláusula "Constituti", obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boz, firme e valiosa em qualquer tempo e a responder pela Evicção de Direito, obrigando-se pela transferência do domínio do imóvel descrito, a efetivar-se com o Registro Imobiliário desta escritura, na forma da Lei; 4º) pela outorgada compradora me foi dito que na verdade acha-se contratada com o outorgante vendedor, sobre a presente escritura, aceitando-a pelo preço certo e ajustado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e esta escritura, em seu inteiro teor, tal qual se acha redigida. **I) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** – Será apresentado por ocasião do registro desta escritura, conforme dispõe o artigo nº 550 do Provimento nº 029/2009 (Código de Normas) da Corregedoria Geral da Justiça; **II) CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS** – Datada em 03.12.2012, comprovando que o imóvel objeto desta escritura, está livre e desembaraçado de ônus reais, legais e convencionais e de ações reais, pessoais e reipersecutórias; **III) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** – Datada em 06.12.2012, sob o nº 2012513780, expedida eletronicamente pela Secretaria de Estado da Fazenda, Governo do Estado do Espírito Santo, comprovando que o vendedor nada deve aos cofres públicos estaduais; **IV) CERTIDÃO NEGATIVA DE INCAPACIDADE CIVIL** – Expedida nesta Serventia, em 06.12.2012; **V) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO JÚNTO À PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRE, ES** – Dispensada nos termos do art. 1º, inciso V, § 2º do Decreto 93.240 de 09.09.1986; **VI) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS** – Datada em 06.12.2012, sob o nº 12673879/2012, expedida eletronicamente pelo Tribunal Superior do Trabalho, comprovando que nada consta em nome do vendedor; **VII) CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** – Datada em 06.12.2012, código de controle da certidão: B551.C3B5.C63C.71E9, expedida eletronicamente pelo Ministério da Fazenda/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome do outorgante vendedor; **VIII) DECLARAÇÕES:** O outorgante vendedor declara: a) que não há contra ele nenhum feito ajuizado, fundado em ações reais e pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ora alienado, bem como a inexistência de outros ônus reais ou pessoais sobre o mesmo, nos termos do artº 1º, inciso V, § 3º do Decreto 93.240, de 09.09.1986; b) declara ainda sob as penas da lei, que por ser pessoa física e por não ser equiparado a pessoa jurídica, está isento da apresentação da certidão negativa para os efeitos do regulamento da Previdência Social, conforme artigo 12, do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999. A outorgada compradora declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto desta transação não será utilizado como



LIVRO Nº 36

FLS 25

depósito de produtos agrotóxicos, radicativos ou que possam produzir poluição ambiental de qualquer natureza, conforme dispõe a Lei Estadual nº 4.472, de 28.11.1990, e o Decreto-Lei nº 3.108-N, do Governo do Estado do Espírito Santo. IX) Estas declarações são feitas sob responsabilidade civil e penal. X) As testemunhas instrumentárias foram dispensadas pelos contratantes. XI) Será emitida a DOI (Declaração sobre Operação Imobiliária). ASSIM DISSERAM, do que dou fé e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura nestas Notas, a qual leram, sendo em tudo achado conforme, por aqueles que reciprocamente outorgam, aceitam e assinam. Eu (as) Dayane das Graças Bernardo Coelho Barbosa - Portaria 03/2012, Escrevente Autorizada, que a digitei e eu (as) Márcio Valory Silveira, Oficial e Notário, que a fiz lavrar, subscrevo e assino em público e raso. Em testemunho (sinal público) da verdade. Alegre-ES, 12 de dezembro de 2012. (as) Márcio Valory Silveira, Oficial e Notário. (as) Marcelo Rezende Luz, (as) Audrei Camenez Baranano. Eu, [assinatura], Dayane das Graças Bernardo Coelho Barbosa - Portaria 03/2012, Escrevente Autorizada, que a digitei e eu, [assinatura], MÁRCIO VALORY SILVEIRA, Oficial e Notário, que a fiz trasladar, nesta mesma data, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho () da verdade
Alegre-ES, 12 de dezembro de 2012

MÁRCIO VALORY SILVEIRA
Oficial e Notário

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo	
Selo Digital de Fiscalização	
022111.YKU1215.00857	
Emolumentos: R\$ 465,82	Taxas: R\$ 98,84 Total: R\$ 564,66
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br	



CARTÓRIO "GAMA" - 1º OFÍCIO
Registro de Imóveis - Alegre - ES
PROTOCOLADO sob nº 17321 Liv. 1 F Fls. 31
MATRICULADO sob nº 11696 Livro 2
Alegre(ES), 30 de Abril de 2013
[assinatura]
Olga Maria Gama Barreto - Oficial

CARTÓRIO "GAMA" - 1º OFÍCIO

Registro de Imóveis - Alegre - ES

PROTOCOLADO sob nº 17321 Liv. 1 Fls. 31

REGISTRADO sob nº 11696 Livro 2

Alegre(ES), 30 de Abril de 2013

[assinatura]
Olga Maria Gama Barreto - Oficial

Selo Digital de Fiscalização
021469.OTK1301.00868

Protocolo 4382 Total: 417,11
Emolumentos: 337,66 Taxa 79,49
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

11.369

01

IMÓVEL – Situado no lugar denominado “SANTA CLARA”, distrito da sede, uma área de terras medindo 11.252,00m² (onze mil, duzentos e cinquenta e dois metros quadrados), confrontando pela frente com Marcelo Rezende Luz, com a estrada de acesso, João Magalhães Gazoni, por divisas com a estrada e João Gomes Carvalho por divisas com a cerca, de conformidade com Planta, Memorial Descritivo e ART de nº 20100112726 assinados pelo Engenheiro Agrimensor Pedro Quarto Junior, CREA-5.141-D/ES. **PROPRIETÁRIO** – Marcelo Rezende Luz, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 018.005.227-62 e RG nº 09650074-9-IFP-RJ, médico veterinário, residente no local denominado “Santa Clara”, rodovia Alegre-Guaçu-ES. **REGISTRO ANTERIOR** – Matrícula 7734 e R.I datado de 15.12.2006. Alegre, 04 de Julho de 2011.

OFICIAL DO REGISTRO *Carriabarro*

R.1-11.369, feito em 04 de Julho de 2011, referente ao imóvel matriculado. A área de terras acima matriculada, foi loteada com a denominação de “SANTA CLARA”, juntando os documentos exigidos pelos artigos 18 e 19 da Lei 6.766/79, o Decreto nº 8.046/2011 de 15.02.2011 assinado pelo Exmo. Prefeito Municipal de Alegre José Guilherme Gonçalves Aguilar e pela Ilma. Secretária Municipal de Administração Celeste Yêda Schwan Valentim e ainda o Decreto 8.076/2011 que incluiu no Decreto anteriormente citado, um parágrafo único que declara que “por se tratar de empreendimento de condomínio, toda e qualquer instalação e manutenção de infraestrutura ficará sob a responsabilidade do proprietário”. **ÁREA DE ACESSO – 4.627,00m²** (quatro mil, seiscentos e vinte e sete metros quadrados), não incluídos na área matriculada. **ÁREA DOS LOTES – 11.252,00m²** (onze mil, duzentos e cinquenta e dois metros quadrados). Os lotes, em número de 09 (nove) assim se descrevem: **LOTE 01** – 34,30m de frente para a estrada, 35,60m de fundos, dividindo com João Magalhães Gazoni, na lateral direita mede 47,86m, na divisa com o Lote 02, na lateral esquerda mede 54,00m, dividindo com terreno de Marcelo Rezende Luz, com área total de **1.725,00m²** (um mil, setecentos e vinte e cinco metros quadrados). **LOTE 02** – mede 26,00m de frente para a estrada, de fundos limita com João Magalhães Gazoni, medindo 26,26m, na lateral direita mede 43,07m, limitando com o Lote 03 e na lateral esquerda mede 47,86m, onde limita com o Lote 01, com área total de **1.180,00m²** (um mil, cento e oitenta metros quadrados). **LOTE 03** – mede 27,30m de frente para a estrada, de fundos mede 25,18m, limitando com terras de João Magalhães Gazoni, na lateral direita mede 37,66m, limitando com o Lote 04, na lateral esquerda mede 43,07m, dividindo com o Lote 02, com área total de **1.053,00m²** (um mil e cinquenta e três metros quadrados). **LOTE 04** – mede 30,90m de frente para a estrada, de fundos mede 25,60m, limitando com terras de João Magalhães Gazoni, na lateral direita mede 32,96m, limitando com o Lote 05, na lateral esquerda mede 37,66m, limitando com o Lote 03, com área total de **996,00m²** (novecentos e noventa e seis metros quadrados). **LOTE 05** – mede 36,44m de frente para a estrada, de fundos mede 39,20m, limitando com terras de João Magalhães Gazoni, na lateral direita mede 26,73m, limitando com a estrada, na lateral esquerda mede 32,96m, limitando com a estrada, na lateral esquerda mede 32,96m, limitando com o Lote 04, com área total de **1.112,00m²** (um mil, cento e doze metros quadrados). **LOTE 06** – de formato irregular, mede 45,16m de frente para a estrada, na lateral direita mede 56,87m, limitando com terras de Marcelo Rezende Luz, na lateral esquerda mede 40,18m, limitando com o Lote 07, com área total de **940,00m²** (novecentos e quarenta metros quadrados). **LOTE 07** – mede 35,95m de frente para a estrada, de fundos mede 25,90m, limitando com terras de Marcelo Rezende Luz, na lateral direita mede 40,18m, limitando com o Lote 06, na lateral esquerda mede 38,77m, limitando com terrenos de Marcelo Rezende Luz, com área total de **940,00m²** (novecentos e quarenta metros quadrados). **LOTE 08** – mede 89,76m, de frente para a estrada, de fundos mede 86,80m, limitando com terras de João Magalhães Gazoni e João Gomes Carvalho, na lateral direita mede 33,10m, dividindo com o Lote 09, na lateral esquerda mede 8,35m, limitando com a estrada, com área total de **1.677,00m²** (um mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados). **LOTE 09** – mede 56,20m de frente para a estrada, de fundos mede 57,61m,

11.369

MATRÍCULA Nº

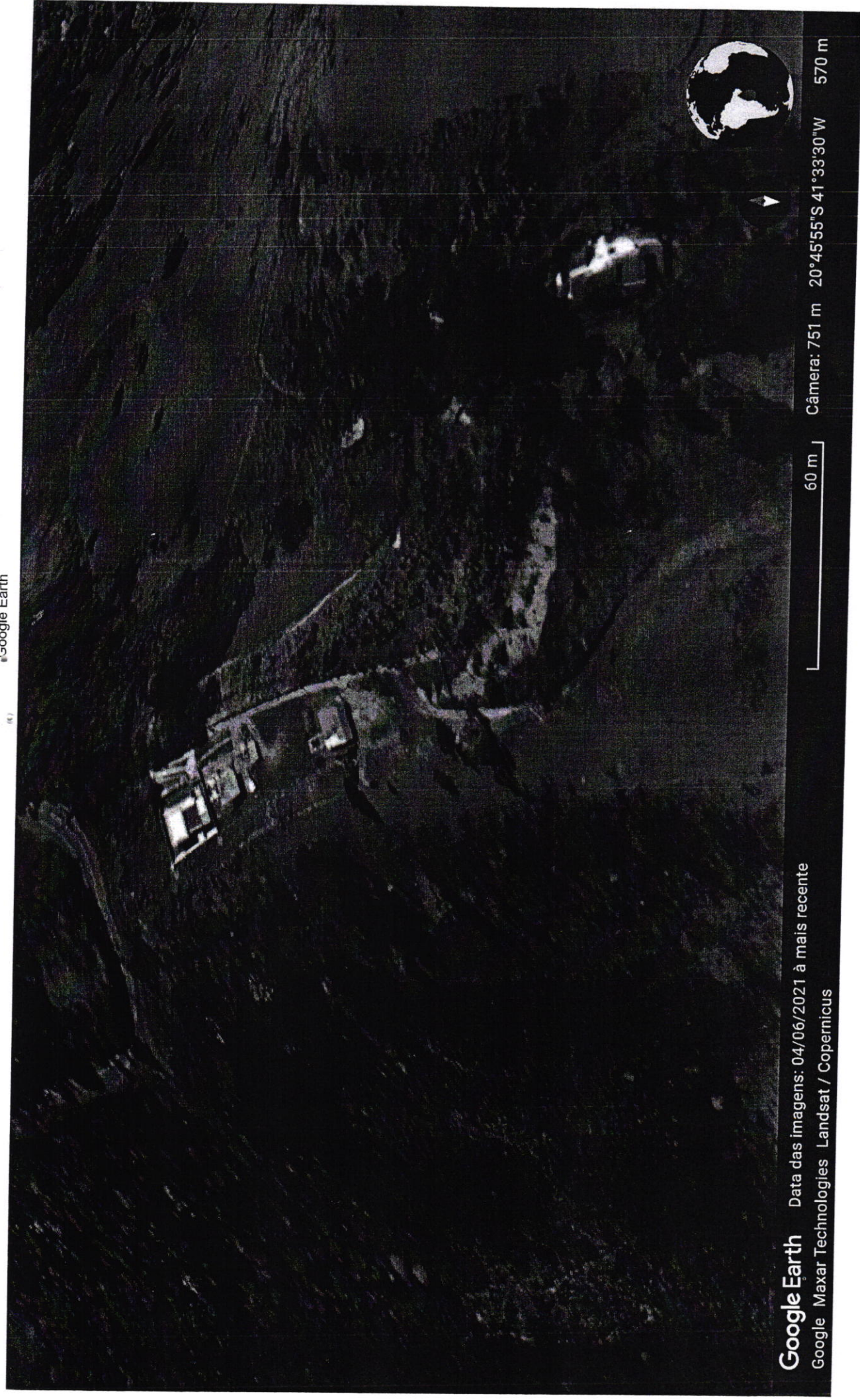


REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 (Registro Geral)

Município e Comarca de Alegre - Estado do Espírito Santo

OLGA MARIA
GAMA BARRETO
OFICIAL DO REGISTRO

2902222



Google Earth

Data das imagens: 04/06/2021 à mais recente

Google Maxar Technologies Landsat / Copernicus

60 m

Câmera: 751 m 20°45'55"S 41°33'30"W 570 m