

Termo de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações decorrente do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos Firmado nos Termos da Lei nº 9.514/97, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu sob ns. 02 e 03 na Matrícula nº 68.585 em 03/12/2020

A – Quadro Resumo

Empreendimento:		Loteamento “JARDIM SAKAIDA”			
Quadra	21	Lote nº/Quadra:	15 Quadra 21	Contrato nº.	21-15-JS

1. Credora Fiduciária

CONSULCASA VINTE – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua João Casemiro Leme, nº 46, sala 03, Jardim Presidente, nesta cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 20.921.365/0001-66**, com seu Contrato Social datado de 01 de julho de 2014, registrado na JUCESP sob nº 3522858654-1, em 27 de agosto de 2014, representada por um de seus Diretores Administrativos: **Marisa Aparecida Sakaida de Avellar**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG/SP nº 13.294.937-4 e CPF/MF nº 068.498.508-06, residente e domiciliada na Rua Umbelina Ramos Sínico, nº 26, Parque Guainco, nesta cidade e **Maurício Hideo Sakaida**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 15.124.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 061.933.358-89, residente e domiciliado na Rua Belém do Pará, nº 236, Jardim Centenário, nesta cidade, juntamente com um de seus Diretores Financeiros: **Ivan Garcia de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 5.539.994-0 e CPF/MF 221.005-558-04 e **Ivan Ricardo de Oliveira**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 20.120.963-9, inscrito no CPF/MF sob nº 158.383.338-20, ambos com escritório na Rua João Casemiro Leme, nº 46, Jardim Presidente, nesta cidade, nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, Cap. III, do aludido contrato social.

2. Cedente (s)

NARA CRISTINA ALVES, brasileira, nascida em 23/05/1977, esteticista, divorciada, portadora da Cédula de Identidade N° 55.229.635-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 963.948.110-68, residente e domiciliada à Rua Rivaldo Maximo Baptista Bueno, 60 – Jardim Novo II – Mogi Guaçu/SP – CEP 13848-128, Tel.: (27) 99847-7798, e-mail: naaraacristina@hotmail.com e **FELIPE ALVES OLIVEIRA MARTINS**, brasileiro, nascido em 11/06/2001, cabelereiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade nº 55.230.899-7 SSP/SP, Inscrito no CPF/MF nº 198.395.647-30, residente e domiciliado à Rua Rivaldo Máximo Baptista Bueno, 60 – Jardim Novo II – Mogi Guaçu/SP – CEP 13848-128, Tel.: (19) 9998-7541.

REGISTRO DE IMÓVEIS

MOGI GUAÇU - SP

DIGITALIZADO

Vance
Lar 3º

1

3. Cessionário (s)

JOSÉ MOACIR LANZI, brasileiro, caminhoneiro, nascido em 01/12/1962, maior e capaz, portador da cédula de identidade RG nº 16.970.736 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 039.281.488-93, casado em 02/08/1986, no regime da comunhão universal de bens conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Guaçu, no livro nº194, fls. nº171 vº, com **VANIA APARECIDA PAIXÃO LANZI**, brasileira, cuidadora, nascida em 28/06/1968, maior e capaz, portadora da cédula de identidade RG nº 23.379.899 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 137.314.998-19, residentes e domiciliados à Rua Vera Cruz, 860, Jardim Novo Itacolomy II, Mogi Guaçu/SP, CEP 13843-200, Tel. (19) 99132-8904; e-mail: franciellelanzi@gmail.com.

4. Do Imóvel

A – Imóvel objeto da Matrícula nº 68.585, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, SP., assim descrito e caracterizado: **Um Lote de Terreno sob o nº. 15 da QUADRA "21"** do loteamento denominado "**JARDIM SAKAIDA**", na cidade e comarca de Mogi Guaçu-SP, com área de 200,00 metros quadrados e de forma retangular, mede 10,00 metros de frente para a Rua 24; mede 20,00 metros do lado direito de quem da Rua 24 olha para o imóvel, confrontando com o lote 14; mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 16, e mede 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote 41.

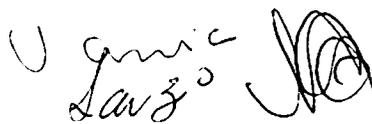
Cadastro Municipal nº NE-43-09-01-015.000.

B – Origem:

01- O imóvel está compreendido no loteamento da gleba de terras o qual foi implantado nos termos da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, sob a denominação de "**Jardim Sakaida**", aprovado pelo Decreto Municipal nº. 22.613, de 31 de agosto de 2016, publicado no Jornal "Tribuna do Guaçu", em data de 06 de setembro de 2016, de acordo com o que consta do Processo Administrativo nº. 2386/2016, conforme Registro nº 04 na matrícula nº 61.712 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi Guaçu-SP, tudo de conformidade com o projeto aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB e pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu-SP.

Cláusulas e Condições

1- O (s) **Cedente (s)** devidamente qualificado (s) no campo 2 do Quadro Resumo adquiriu (m) o imóvel descrito no item 4 do Quadro Resumo, através do **Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos nos Termos da Lei nº 9.514/97, firmado em 14 de outubro de 2020, Mogi Guaçu sob ns. 02 e 03 na Matrícula nº 68.585 em**



8



03/12/2020, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo de Cessão e Transferência.

2- Pelo presente Instrumento o (s) **Cedente (s)** cede (m) e transfere (m) todos os direitos e obrigações que possui (em) sobre o mencionado imóvel ao (s) **Cessionário (s)** pelo preço certo e ajustado entre ambos de **R\$ 83.854,29 (oitenta e três mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e nove centavos)**, conforme título originário objeto do R-02/M-68.585.

2.1- Do valor acima foram pagas **25 (vinte e cinco)** parcelas devidamente quitadas pela vendedora credora, no valor total de **R\$ 34.750,14 (trinta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais e quatorze centavos)**, ficando um saldo de **R\$ 49.104,15 (quarenta e nove mil, cento e quatro reais e quinze centavos)** que será pago da seguinte forma: **126 (cento e vinte e seis)** parcelas mensais no valor de **R\$ 1.223,52 (um mil duzentos e vinte e três reais e cinquenta e dois centavos)**, já reajustadas conforme índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas (variação anual positiva), cujo valor corresponde ao saldo devedor das parcelas a serem pagas, constante do **Instrumento Particular de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos Firmados nos termos da Lei nº 9.514/97**, que faz parte integrante do presente Termo de Cessão e Transferência.

3- O (s) **Cessionário (s)** assume (m) a obrigação de quitar integralmente o preço previsto no **Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos Firmados nos Termos da Lei nº 9.514/97**, declarando expresso e pleno conhecimento dos valores, condições e a forma de pagamento constante do referido Instrumento.

4- O (s) **Cessionário (s)** declara expressamente que sub-roga a dívida objeto do R-03/M-68.585 referente ao Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos nos Termos da Lei nº 9.514/97, firmado em 14 de outubro de 2020, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo de Cessão e Transferência.

5- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) expressamente ter ciência de que à **Credora Fiduciária** fica reservado o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independente de aviso ou concordância do (s) **Devedor (s) ora Cessionário (s)**, subsistindo todas as cláusulas do Instrumento em favor do cessionário.

5.1- As despesas bancárias decorrentes do recebimento das parcelas serão de responsabilidade do (s) **Devedor (s)**, bem como as despesas oriundas dos assentamentos registrares junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis que façam necessários em razão da celebração do presente Termo.

5.2- O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações.

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP
DIGITALIZADO

Vani
Luzo

JA

Juliano

3

6 – Ressalvas:

Todos os Impostos, ITBI e Emolumentos de Registro de Imóveis Incidentes sobre esse Instrumento de Cessão serão de responsabilidade do (s) Cessionário (s).

7- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) conhecer *in loco* o imóvel descrito no campo 4-**A do Quadro Resumo**, quanto a sua posição e demarcação no terreno do empreendimento e o aceita na conformação em que se encontra, sem nenhuma restrição.

7.1- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) ciente (s) da obrigação dos serviços e obras de infraestrutura no loteamento a serem executados sob a responsabilidade da **loteadora**, conforme a seguir:

7.1.1- A loteadora se obriga a executar, exclusivamente às suas expensas, no loteamento "**Jardim Sakaida**", nos prazos fixados pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, SP, os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I – executar, antes do início da comercialização dos lotes:

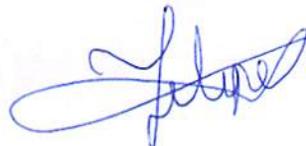
- a)-demarcação dos lotes e áreas públicas;
- b)-terraplenagem das ruas e áreas públicas;

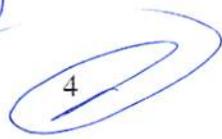
II – executar, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses:

- a)-rede distribuidora de água potável (padrão SAMAE);
- b)-ligação da rede com a existente (padrão SAMAE);
- c)-ligação da rede distribuidora de água potável aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);
- d)-fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (padrão SAMAE);
- e)-rede coletora de esgoto (padrão SAMAE);

Vanessa Louço







- f)-ligação de rede coletora de esgoto aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);
- g)-emissário de esgoto se necessário for;
- h)-rede de iluminação pública (padrão da concessionária local);
- i)-rede de energia elétrica domiciliar (padrão da concessionária local);
- j)- guias e sarjetas (padrão SOV);
- k)-rede de drenagem de águas pluviais (padrão SOV)
- l)-pavimentação asfáltica (padrão SOV)
- m)-confecção de placas de identificação das ruas e avenidas do loteamento, após terem recebido denominação oficial (padrão SOV)
- n)- projeto de Arborização conforme aprovado, devendo ser solicitado o acompanhamento da Secretaria da Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente (SAAMA)
- o)-infraestrutura em todas as interligações viárias do empreendimento com o arruamento já existente, inclusive pavimentação, guias e sarjetas

O loteamento possui sistema eficiente de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais e com capacidade de locomoção reduzida, relativas à mobilidade, guias rebaixadas, rampas, corrimões e outros itens de facilitação e de segurança, conforme disposto nas Leis ns. 10.098/2000 e 13.146/2015.

7.1.2- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) ter ciência que o lote de terreno objeto do presente Instrumento somente poderá receber construções depois da execução das obras de infraestrutura elencadas no item 7.1.1 acima.

7.1.3- O (s) **Cessionário (s)** assume (m) expressamente, além das obrigações já definidas no presente Instrumento, as seguintes obrigações:

- a) - Respeitar e cumprir os dispositivos da Lei nº 6.766, de 19.12.79, alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, e demais dispositivos legais em vigor aplicáveis à espécie, regulamentos ou portaria urbanas das autoridades competentes a que estiver sujeito o imóvel aqui vinculado.
- b) - Defender o imóvel das turbações de terceiros e mantê-lo sempre em perfeitas condições de limpeza, executando no mesmo todas as obras que forem exigidas pelos poderes públicos.
- c) - Pagar todas as despesas, impostos, taxas, ITBI e encargos que incidam ou venham a incidir sobre a presente transação e este Contrato.
- d) - Pagar nos devidos prazos, todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaírem, a partir desta data, sobre o terreno ora negociado ou sobre as benfeitorias que nele realizar, respeitadas as disposições legais, ainda que lançados em nome da **Credora Fiduciária/Cedente (s)**.
- e) - Não permitir que sejam erguidos, no terreno, barracões de madeira utilizados como habitação e não realizar instalações de esgotos ou de águas servidas que afetem os lotes vizinhos.
- f) - Comunicar, por carta protocolada, à **Credora Fiduciária** seu novo endereço todas as vezes que mudar de residência.

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUARULHAS - SP

Luiz
Vanice
[Assinaturas]

- g) - Não executar no imóvel qualquer movimentação de terras que o prejudique, ou aos imóveis vizinhos.
- h) - Observar e acatar todas e quaisquer exigências ou formalidades determinadas pelos poderes públicos relativamente a benfeitorias, obras ou construções que realizar no imóvel, notadamente no que diz respeito às leis e posturas municipais.
- i) - Não construir, no terreno ora vendido, edificações que não sejam de alvenaria e destinadas a outros fins que não sejam aqueles aprovados pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu.
- j) - Não obstruir o leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material, seja ele de construção, entulho ou lixo de qualquer espécie.

8- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) ter conhecimento que o imóvel objeto do presente Instrumento, destina-se a fins (**X**) residenciais () comerciais.

9- As Partes declaram, expressamente, que dispensam a certidão negativa de débitos municipais, responsabilizando-se solidariamente, até a data de assinatura do presente instrumento, por quaisquer débitos porventura existentes sobre o imóvel descrito no campo 4-A acima.

10- O (s) **Cessionário (s)** e **Cedente (s)** declara (m) que, tendo em vista os termos da Lei nº 8.212/91 e o Decreto nº 3.048/99, não se encontra (m) enquadrado (s), nem equiparado (s) à empresa ou qualquer outra norma da referida legislação que o (s) sujeito (m) à apresentação de comprovantes de inexistência de débitos com o INSS e a Receita Federal, exigíveis para a prática do ato de registro.

11- Foram apresentados os documentos comprobatórios do pagamento do **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI** devido à Prefeitura Municipal local, anexa ao presente e Certidão de Ônus Reais expedida pelo Registro de Imóveis competente, ficando dispensada a apresentação dos demais documentos previstos na Lei nº 7.433/85, alterada pela Lei nº 13.097/2015, bem como pelo Decreto nº 93.240/1986, inclusive os feitos ajuizados na esfera cível e trabalhista, bem como a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas-CNDT, regulada pela Lei nº 12.440/2011, declarando-se ciente (s) da possibilidade de obtenção prévia no site www.tst.jus.br.

12- A presente Cessão obriga não somente as partes como também seus herdeiros e sucessores a qualquer título pelo inteiro cumprimento das obrigações ora assumidas.

13- O (s) **Cessionário (s)** declara (m) ciente (s) do (s) Mandato (s) constituído pelo item 10.1 do **Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos Firmados nos Termos da Lei nº 9.514/97**, objeto da presente Cessão e Transferência, os quais são substabelecidos ao (s) respectivo (s) Cessionário (s) na forma como se encontra expressamente formalizado.

14- Ficam ratificadas pelas Partes, na medida de seus direitos e obrigações, todas as Cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos nos Termos da Lei

Yanir
Luzo

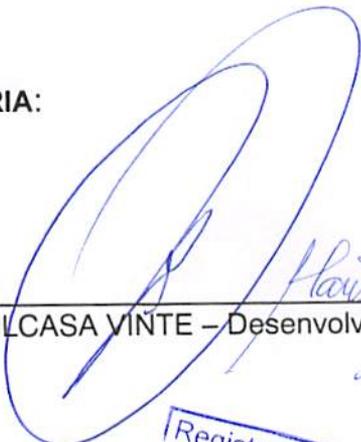
nº 9.514/97, citado, e que não tenham sido expressamente alteradas por este Termo, confirmado mediante aposição das respectivas rubricas nas páginas do Contrato de origem, que faz parte integrante do presente Termo.

As partes elegem o foro desta Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a se tornar, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas, que passa a fazer parte integrante e inseparável do **Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária e outros Pactos nos Termos da Lei nº 9.514/97**, como se nele estivesse transcrito, para todos os fins e efeitos de direito.

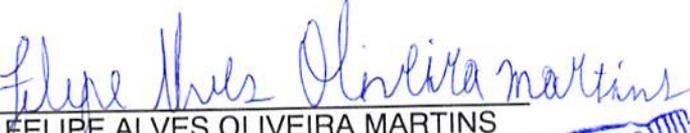
Mogi Guaçu, 25 de outubro de 2022.

CREDORA FIDUCIÁRIA:

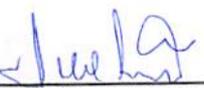

CONSULCASA VINTE – Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

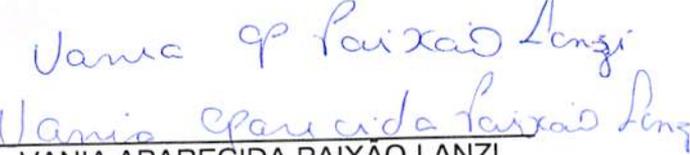
CEDENTE (s):


NARA CRISTINA ALVES

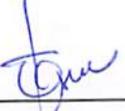

FELIPE ALVES OLIVEIRA MARTINS

CESSIONÁRIO (s):


JOSÉ MOACIR LANZI


VANIA APARECIDA PAIXÃO LANZI

Testemunhas:


Érica de Almeida Santos
CPF: 325.336.498-48
RG: 43.232.530-X SSP/SP


Paula Batista
CPF: 465.360.828-85
RG: 53.501.669-4 SSP/SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP
DIGITALIZADO

"Emitida DOI - Declaração sobre
operação imobiliária - conforme
IN/SRF - vigente"

Registro
Civil

Registro
Civil

2º TAB
M.G.

2º TAB
M.G.

2º TAB
M.G.

2º TAB
M.G.

Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais Mogi Guaçu - SP

Reconheço por semelhança (doc c/vr econ) as firmas indicadas de **NARA CRISTINA ALVES, FELIPE ALVES OLIVEIRA MARTINS** que conferem c/ o padrão reg. nesta serventia. Dou fé. Mogi Guaçu, 16/11/2022. Em test^o da verdade. **Fábio Luís da Costa (Oficial Substituto)**
 Emol.: R\$ 13,54 TAXA: R\$ 9,34 Total: R\$ 22,88
Fábio Luís Costa
 Substituto do Oficial

SELO: AA-00035942

124081 FIRMA VALOR ECONÔMICO 2 C20606AA00035942

2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE MOGI GUACU
 R. JOSE COLOMBO, 132 - MOGI GUACU - SP - CEP 13840-065 - TEL. (19) 3861-1362
 TABELIAO WILSON D'AVILA BITENCOURT

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 2 FIRMAS(S) COM VALOR ECONOMICO DE:
 IVAN RICARDO DE OLIVEIRA E MARIA APARECIDA SAKAIDA DE AVELLAR
 MOGI GUACU, 11 de novembro de 2022.

LARA DE OLIVEIRA E SILVA - ESCRIVENTE - Custas: R\$ 22,88
 Imp.: 1380398 Selo(s): 0605AA-197404

112896 FIRMA VALOR ECONÔMICO 2 C20605AA0197404

2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE MOGI GUACU
 R. JOSE COLOMBO, 132 - MOGI GUACU - SP - CEP 13840-065 - TEL. (19) 3861-1362
 TABELIAO WILSON D'AVILA BITENCOURT

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 1 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:
 VANIA APARECIDA PAIXAO LANZI
 MOGI GUACU, 18 de novembro de 2022.

LARA DE OLIVEIRA E SILVA - ESCRIVENTE - Custas: R\$ 11,44
 Imp.: 1381280 Selo(s): 0605AA-302113

112896 FIRMA VALOR ECONÔMICO 1 C10605AA0302113

2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE MOGI GUACU
 R. JOSE COLOMBO, 132 - MOGI GUACU - SP - CEP 13840-065 - TEL. (19) 3861-1362
 TABELIAO WILSON D'AVILA BITENCOURT

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 1 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:
 JOSE MOACIR LANZI
 MOGI GUACU, 16 de novembro de 2022.

LARA DE OLIVEIRA E SILVA - ESCRIVENTE - Custas: R\$ 11,44
 Imp.: 1380803 Selo(s): 0605AA-302016

112896 FIRMA VALOR ECONÔMICO 1 C10605AA0302016