

**CONTRATO DE CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
E LOCAÇÃO COM PACTO DE REVERSÃO DA CESSÃO**

Por este Contrato Particular de Cessão de Compromisso de Compra e Venda, de um lado como **CEDENTE - ALAN DE LIMA LOPES**, brasileiro, casado, empresário, portador do C. I. n.6.522.859-SSP/PR, inscrito no CPF sob o n. 028.431.119-78, residente e domiciliado à Rua 951, 259 (sala comercial), Centro, Balneário Camboriú/SC, email: allandelimalopes@hotmail.com, e de outro lado como **CESSIONÁRIO - PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG n. 2.036.603/SSP-S, inscrito no CPF sob o nº 810.830.419-91, residente e domiciliado à Rua 951, n.259 - apt 01, Centro, Balneário Camboriú/SC, email: plinioa7@yahoo.com.br; têm justa e contratado a cessão de promessa de Compra e Venda do imóvel abaixo caracterizado, que se regerá pelas Cláusulas e Condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O imóvel, objeto do presente cessão de direitos sobreimóvel, do qual se declara legítimo possuidor, adquirido através de contrato de compromisso de compra e venda datado de 18.12.2014, e aditivo contratual datado de 05.04.2018, o CEDENTE, assim se descreve e caracteriza:

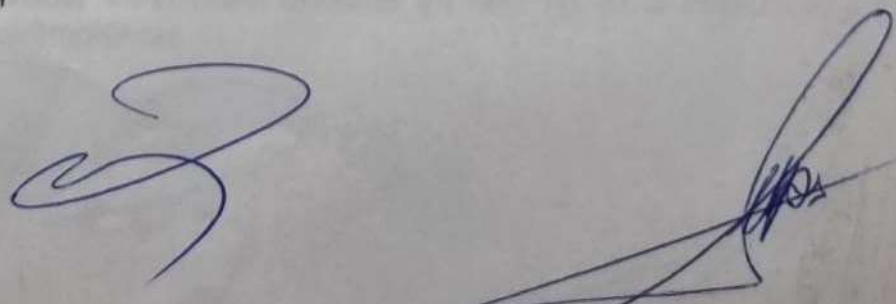
Direito referente a Sala Comercial com 107,00 m2 de área total, localizada à Rua 951, n.259, Centro, Balneário Camboriú/SC, matriculado no Registro de Imóveis sob o n. 10.147. Tudo conforme planta anexada ao aditivo contratual pactuado com o Sr. Sergio Pioli, detentor do Registro.

Parágrafo Único: As condições do imóvel encontram-se registradas em video e acervo fotográfico que serão compartilhados nos emails dos contratantes.

CLÁUSULA SEGUNDA : Que, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o cedente promete ceder ao Cessionário e este a comprar-lhe todos os direitos e obrigações sobre o imóvel descrito na Cláusula anterior, pelo preço certo e ajustado de R\$ **457.258.95** (quatrocentos e cinquenta sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa cinco centavos) a vista, com a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si, herdeiros e sucessores.

Parágrafo Primeiro: O presente contrato de cessão de direitos objetiva garantir o pagamento de empréstimo feito pelo cessionário ao cedente para pagamento de remição da execução que contra esse último é movida nos autos n. 0003136-27.2018.8.26.0405, da 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP;

Parágrafo Segundo: O valor total e exato do empréstimo, que corresponderá ao valor desta cessão de direitos, **será o exato valor despendido com a Remição da supracitada execução**, podendo ser superior ou inferior aquele informado no caput, documento que será anexada e fará parte integrante deste contrato, pois que valor liquido e certo;



Parágrafo Terceiro: O cedente terá o prazo máximo de 02 (dois) anos para reaver os direitos decorrentes desta cessão, de modo que neste prazo arcará com juros legais de 1,00% (um por cento) mais correção monetária pelo INPC, incidentes desde já sobre o efetivamente despendido com a remição da execução;

Parágrafo Quarto: Findo o prazo de 02 anos estabelecido no parágrafo terceiro, e não pago a integralidade do valor atualizado, o imóvel se consolidará em favor do cessionário, perdendo o cedente o direito de reavê-lo;

Parágrafo Quinto: Fica fixado aluguel mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais para contrato no período de dois anos, à contar de 01.11.2023,, reajustável anualmente pelo INPC, com pagamento antecipado dia primeiro de cada mês;

Parágrafo Sexto: A mencionada locação será **não residencial** e regida pela lei 8.245/90 (lei do inquilinato), havendo no caso a exigibilidade dos aluguéis suspensa até findo o prazo de 02 (dois) anos previstos nos parágrafos precedentes, sem prejuízo da devida atualização monetária;


Parágrafo Sétimo: A validade e eficácia deste contrato está condicionada à concretização da remição da execução e liberação da penhora (Par.1º). Neste caso, autorizado estará o nominado cessionário a fazer o levantamento de eventual valor relacionado depositado por ele nos autos da execução.

CLÁUSULA TERCEIRA : O cedente se compromete entregar o imóvel acima livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, mesmo legais, quite com as taxas de água, energia elétrica, taxa de condomínio, prestação, IPTU, e qualquer outro ônus que recaia sobre o mesmo até a presente data.

CLÁUSULA QUARTA: O cedente se abriga e se compromete por si e por seus herdeiros e sucessores, a outorgar e assinar, se necessário, qualquer instrumento de transferência no Cartório competente, a favor do cessionário e este a receber a outorga em seu nome ou de pessoa pelo mesmo designado, do imóvel compromissado.

CLÁUSULA QUINTA: :Todas as despesas relativas à Transferência do imóvel, serão de inteira responsabilidade do Cessionário, bem como o seu registro, ITBI, e outras taxas que forem cobradas, para tal finalidade.

CLÁUSULA SEXTA: Fica desde já ,estabelecido que a parte que infringir quaisquer das cláusulas e condições deste contrato, se obriga a pagar a parte inocente a multa de 20% (vinte por cento), sobre o valor da cessão do imóvel, mais honorários advocatícios, independentemente do fato de vir a responder Judicialmente pela sua inadimplência.



CLÁUSULA SÉTIMA : O CEDENTE se abriga a regularizar situação que por ventura esteja impedindo a transferência do aludido imóvel, o que lhe couber

CLÁUSULA OITAVA : A presente transação é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, como também, os Herdeiros ou sucessores, que se obrigam a fazer sempre boa, firme e valiosa a presente transação, respondendo inclusive pela evicção de direitos. Ficando celebrada esta CESSÃO de direitos nas condições acima, que obriga o cumprimento de todas as sanções e penalidades da mesma.

CLÁUSULA NONA : Assina também o presente instrumento, com objetivo de plena ciência dos termos deste contrato, o Sr. Sergio Pioli, CPF n.088.397.108-92.

CLÁUSULA DÉCIMA : Fica eleito o Foro desta comarca de Balneário Camboriú/SC, para dirimir todas as questões oriundas de interpretação deste instrumento;

E por estarem assim justos e contratados, as partes ora signatárias, assinam o presente em DUAS (2) vias de igual teor e norma, para que, após assinado na presença de duas testemunhas, surtam os seus efeitos jurídicos e legais.

Balneário Camboriú, 31 de outubro de 2023

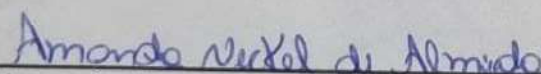

ALLAN DE LIMA LOPES - CEDENTE

2º Tabelionato Santos de Notas e Protestos de Balneário Camboriú


PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO - CESSIONÁRIO

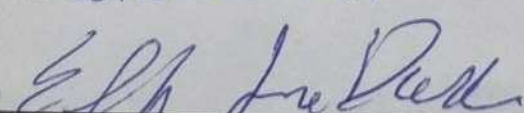
2º Tabelionato Santos de Notas e Protestos de Balneário Camboriú

TESTEMUNHAS



Amanda Neckel de Almeida

CPF n. 069.630.048-69


Edson Luiz Da Rocha

CPF n. 076.598.418-98

2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS - BALN. CAMBORIÚ - SC
Tabelião Marlison Miguel Barreto dos Santos
Rua 500, nº 211 - Centro - Fone: (47) 3267-9600

Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de:
ALLAN DE LIMA LOPES / PLINIO DE ALMEIDA
TECCHIO.....

Balneário Camboriú/SC, 31 de outubro de 2023.
Em test. da verdade.
Rubia Catania Ortolan
Escrevente Notarial
Emol: R\$8,46 FRJ R\$1,92 ISS R\$0,22 = R\$10,60
Selo digital do Tipo: Normal GXI19731-1138
GXI19732-V4PN

Confira os dados do ato em <http://selo.fisco.us.br/>
"Qualquer EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADA COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE."
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

2º TABELIONATO SANTOS DE NOTAS E PROTESTOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



Instrumento de Depósito

02/08/2023 - 02/12/2023

CLÁUSULA NONA : Assina também este instrumento, com objetivo de plena ciência dos termos desta contrata, o Sr. Sérgio Filho, CPF nº 088.397.102-93.

CLÁUSULA DÉCIMA : Fica eleito o Foro de eleição, comarca de Balaia, para dirimir todas as questões oriundas da interpretação deste instrumento.

E por estarem assim justos e contratados, as partes ora signatárias, assinam o presente em DUAS (2) vias de igual teor e forma, para que após assinada na presença de duas testemunhas, surtam os seus efeitos jurídicos e legais.

Balaia, 31 de outubro de 2023

ALAN DE LIMA LOPES - CEDENTE

PLINIO DE ALMEIDA TECHIO - CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS

Amanda Rachel de Almeida
CPF nº 088.397.102-93

Edson Luiz De Paula
CPF nº 088.397.102-93



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: REGINALDO JOSÉ MARANINI e outr

Réu: Allan de Lima Lopes e outro.

Osasco Foro De Osasco - Cartório Da 3ª. Vara Cível

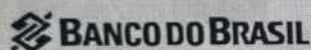
Processo: 00031362720188260405 - ID 081020000147224280

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIÁRIO>GUIA DEP.JUDICIAL

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente
para efetivação do depósito.

Recibo do Pagador



001-9

00190.00009 02836.585014 15362.144170 5 95490045725895

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

CPF: 028.431.119-78

ALLAN DE LIMA LOPES

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00031362720188260405 - 51174001000193, Osasco Foro De Osasco - Cartório Da 3ª. Vara Cível

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso Número

28365850115362144

Nr. Documento

81020000147224280

Data de Vencimento

29/11/2023

Valor do Documento

457.258,95

(=) Valor Pago

457.258,95

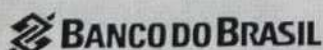
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Autenticação Mecânica

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X



001-9

00190.00009 02836.585014 15362.144170 5 95490045725895

Local de Pagamento

PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento

29/11/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Data do Documento

31/10/2023

Nr. Documento

81020000147224280

Espécie DOC

ND

Aceite

N

Data do Processamento

31/10/2023

Nosso Número

28365850115362144

Uso do Banco

81020000147224280

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

(=) Valor do Documento

457.258,95

(-) Desconto/Abatimento

(*) Juros/Multa

(*) Valor Cobrado

457.258,95

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ALLAN DE LIMA LOPES

CPF: 028.431.119-78

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00031362720188260405 - 51174001000193, Osasco Foro De Osasco - Cartório Da 3ª. Vara Cível

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: REGINALDO JOSÉ MARANINI e outr

Réu: Allan de Lima Lopes e outro.

Osasco Foro De Osasco - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

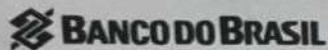
Processo: 00031362720188260405 - ID 081020000147293584

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIÁRIO>GUIA DEP.JUDICIAL

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente

para efetivação do depósito.



001-9

00190.00009 02836.585014 15398.878171 2 95500006824609

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

CPF: 028.431.119-78

ALLAN DE LIMA LOPES

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00031362720188260405 - 51174001000193, Osasco Foro De Osasco - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número

Nr. Documento

Data de Vencimento

Valor do Documento

(=) Valor Pago

28365850115398878

81020000147293584

30/11/2023

68.246,09

68.246,09

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica



001-9

00190.00009 02836.585014 15398.878171 2 95500006824609

Local de Pagamento

PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Data do Documento

Nr. Documento

Espécie DOC

Acerto

Data do Processamento

Data de Vencimento

30/11/2023

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Nosso-Número

28365850115398878

(=) Valor do Documento

68.246,09

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

68.246,09

01/11/2023

81020000147293584

ND

N

01/11/2023

Uso do Banco

Carteira

Espécie

Quantidade

xValor

81020000147293584

17

R\$

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000147293584 Comprovante c/ n° Conta

Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S

etor Público> Judiciário> Guia Dep. Jud. > Comprovante Pag. Dep