MD 5319

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ESPECIALIZADA DE FALENCIA E CONCORDATA DA CAPITAL.

URGENTE

CNA - 14/4/2016 18:26:02 - 573430/2016

Cod .131740

219/2000

ERONILDA DE CASTRO, brasileira, separada judicialmente ,professora ,portadora do CPF nº317.775.381-49,RG nº 0158993-8 SSP/MT, residente e domiciliada a apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas das lavras do Sutil ,rua Madri ,Bloco 04, ,nº155,bairro senhor dos Passos ,CEP 78048-070,nesta cidade ,na qualidade de sucessora contratual dos senhores **ADALTO SILVA GUIMARÃES,** brasileiro, casado, empresário ,portador do RG nº1.098.824 SSP/GO E CPF Nº243.316.941-00 **E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, brasileira, casada, comerciaria, portadora do RG nº471.771 SSP/MT e CPF nº346.315.691-15, vem respeitosamente a nobre presença de V.Exa. ,por intermédio de seu advogado abaixo assinado,(procuração em anexo) inscrito na OAB/MT nº13.382 com escritório a rua Amâncio Pedroso nº 13 ,nesta cidade , fone 99510893 VEM **REQUERER COM BASE NO**

INCISO XXXIII DO ART. 5O, NO INCISO II DO § 3º DO ART. 37 E NO § 2º DO ART. 216 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL REGULAMENTADO PELA LEI LEI Nº 12.527, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2011 ,PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS E DILIGENCIAS DO JUIZO ,TENDO EM VISTA A NOTICIA DE DESPEJO /REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE SUA ÚNICA MORADIA, CONFORME LHE ASSEGURA A CONSTITUIÇÃO E AMPARADO NOS PODERES QUE SÃO CONFERIDOS AO JUIZO PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ART.139 DO NOVO CPC ,O FAZ NOS SEGUINTES TERMOS:

1-A requerente adquiriu em 04 de março de 2004, dos senhores **ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, proprietários originais, o direito do apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas das lavas do Sutil, registrado SOB O Nº64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da Capital.

2-Que desde essa data a requerente mora com sua família no referido imóvel de forma mansa e pacifica, efetuando o pagamento de consumo de energia bem como as despesas condominiais, sendo que não lhe é disponibilizado pela prefeitura de Cuiabá as taxas do IPTU. .

3-Que quando da aquisição do imóvel foi informada por moradores e pelo sindico, que os apartamentos apresentavam problemas para sua regularização, uma vez que não eram financiados e de que a empresa responsável por eles, BATEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA, tinha pedido falência e não havia habite-se dos referidos imóveis.

4-também foi informada que os moradores estavam tentando encontrar uma solução pacifica para o impasse, afim de que as pessoas pudessem efetuar o pagamento aquém de direito e com a garantia que ao final poderiam ter seus imóveis devidamente escriturados.

5- Na época o Juiz Titular desta Vara , Dr Geraldo Palmeiras , realizou com os moradores dos condomínios LAVRAS DO SUTIL e MINAS DE CUIABÁ , reuniões no Hotel Fazenda Mato Grosso, porém sem sucesso, uma vez que nenhuma instituição financeira se disponibilizou para assumir a Incorporação dos referidos

condomínios, afim de que os moradores pudessem regularizar os seus débitos .

6-as reuniões foram realizadas sob o aval do Judiciário de Mato Grosso, pois desde a época da falência da BATEC/TRESE, tinha entendimento o mesmo tratar-se de um problema social .

7-Também o Poder Executivo a época interviu, conforme faz prova reportagem do Jornal Diário de Cuiabá:

"***CONDOMÍNIOS***

Reunião no Procon resulta em acordo

Da Reportagem

Uma audiência entre os mutuários dos condomínios Vila das Minas do Cuiabá, Lavras do Sutil I e II e a construtora Batec, na Coordenadoria de Defesa do Consumidor (Procon), ontem à tarde, resultou em acordo entre os proprietários e a construtora.

Os donos de apartamentos haviam recebido uma ação de reintegração de posse da Batec no início de dezembro de 1999, e só ontem foram citados na ação para tentar se defender da ordem de despejo.

A reunião deu resultado a uma proposta chamada de carta consulta que será avaliada pelos moradores. A carta determina a amortização da dívida dos proprietários por 12 meses. Os moradores Condomínio Vila das Minas deverão pagar R$ 200 e Lavras do Sutil R$ 230 em juízo. Os recursos do acordo servirão para manutenção dos imóveis, o desmembramento dos registros dos apartamentos nos cartórios e a liberação do habite-se dos imóveis na prefeitura. Enquanto isso a Treze Construtora e Incorporadora (primeira dona dos Condomínios e devedora da Caixa) se compromete a dar baixa na hipoteca junto à Caixa. A Batec ainda se dispõe a mudar o reajuste das prestações nos contratos feitos com ela - os aumentos deverão ser anuais e não mais mensais como reza o contrato. A construtora ainda propõe discutir outros pedidos com os moradores.

O coordenador do Procom, Alcione Sartori, que intermediou as negociações explica que a proposta precisa de uma adesão mínima de 450 moradores para concretizar o acordo. "Estamos à disposição para possíveis dúvidas ou negociação", informou.

Segundo representantes de moradores, a ação envolve mais de 657 famílias que compraram os imóveis da Batec ou de terceiros. A

MD 5322

maioria dos proprietários não paga as prestações há mais de 1 ano e meio por que simplesmente não sabia a quem pagar. A reunião já é a terceira realizada com os representantes dos condomínios e a construtora. "Não queremos deixar de pagar, só queremos saber para quem", desabafou uma moradora. (APC)"http://www.diariodecuiaba.com.br/arquivo/050100/cidades2.htm

5-Durante todo esse período a requerente nunca foi procurada ou intimada por qualquer representante legal da massa falida BATEC/TRESE, para tentar solucionar o problema.

6-Que a requerente até apresente data encontra-se no aguardo de uma solução para o impasse.

7-Ocorre que no condomínio onde reside a requerente passou a circular a notícia que há por parte do Judiciário de Mato Grosso uma determinação para despejos de todas as famílias do Condomínio onde a mesma reside.

8-Que a requerente passou a ser abordada por um grande número de profissionais do direito oferecendo os seus préstimos, cada qual com uma solução para o impasse, mediante o pagamento de valores vultuosos a título de honorários.

9-A requerente reside no apartamento declinado no item 01, tendo o mesmo como sua única moradia, exerce a profissão de professora, trabalha diuturnamente ,é pobre na forma da lei , não tem condições de comprar outro imóvel e vem passando por momento de verdadeiro terror com notícia do despejo da mesma e todas as famílias da unidade condominial .

10-tem a requerente conhecimento traves de noticia vinculada no jornal digital GAZETA DIGITAL em noticia vinculada no dia 16/12/2016 que o único processo que envolve os moradores com pedido de reintegração de posse foi julgado extinto, e conforme consulta no site TJMT encontra-se sobrestado em virtude de recurso interposto pelo sindico da massa falida.(www.gazeta digital.com.br/conteúdo/show/seção/2/matéria 260476)

11-Que o direito à moradia digna foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu artigo 6º, *caput*.

"Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a

MD 5323

previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição." (grifei)

12-Somos sabedores de que hoje o judiciário de Mato Grosso, participa de forma dinâmica no sentido de se observar os princípios constitucionais, principalmente no que a tange a dignidade da pessoa humana .Em recente artigo publicado no site do TJMT/Noticias a Des. Maria Erotides Kneip,manifestou quanto a regularização fundiária rural e urbana. "E a partir do momento em que o Judiciário atua junto, ele está respaldando os demais órgãos. E isso é feito através das comissões municipais fundiárias que já funcionam em todos os municípios do Estado e que pretendemos incrementar ainda mais para conseguir melhorar o direito à moradia e à regularização dos registros públicos. Essa é a nossa missão com este fórum", http://www.tjmt.jus.br/paginas/Areas/CGJ/?IDConteudo=38901

13-O jovem e competente Desembargador do TJMT Dr Marcos Machado,também mestre em Politica Social em artigo intitulado PALÁCIO OU TRIBUNAL DE JUSTIÇA? publicado no site jornal eletrônico mídia News assim se posicionou:

"....Nasce no século XIX, o Estado de Direito, que pode ser sintetizado pela relação institucionalizada entre a política e a lei. Em mais um grito coletivo, o povo buscou um regime estatal que pudesse ser desenvolvido e regulado pela ordem jurídica, com mecanismos de defesa aptos contra ações abusivas de autoridades públicas. Seus atributos foram: a imperatividade da lei para todos e a prevalência dos direitos fundamentais, sobretudo o respeito aos interesses sociais e coletivos.

No século XX, com a tentativa de conjugar o ideal democrático ao Estado de Direito, regido pelos princípios de constitucionalidade, a sociedade já organizada num sistema de direitos fundamentais individuais e coletivos, estabelece-se a Justiça Social com os seguintes corolários: a divisão de poderes ou de funções públicas; a legalidade e a segurança jurídica.

A antítese da democracia é o totalitarismo. Este, por sua vez, foi decomposto pelos movimentos sociais ao longo dos dois últimos séculos.

Se não fosse triste, seria cômica a insipiência e insensibilidade sobre o verdadeiro papel do magistrado na sociedade moderna, que está, cada vez mais, informada de seus direitos e, sobretudo, da verdadeira finalidade dos órgãos judiciários, Tribunais e Juízos de Direito. Logo,

MD 5324

parece-me inadmissível pensar que o magistrado é um ser intocável e alheio aos anseios do povo.

Terceiro porque a vigente Constituição Federal virou a página do encastelamento judicial, em 5 de outubro de 1988, ao instituir em seu preâmbulo o Estado Democrático de Direito, no qual deve ser assegurado o exercício de direitos sociais e individuais, o bem-estar, a liberdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, sob a proteção de único e soberano Deus.

No contexto, enquanto o princípio da realidade não se consolida sobre o tema, expresso minha opinião, por acreditar que o homem não pode perder sua capacidade de se indignar, como defendia Stéphane Hessel. Senão, morre estando vivo. "(http://www.midianews.com.br/conteudo.php?sid=262&cid=217025"

14- Em 13 de janeiro de 2016, a pedido da Defensoria Pública de São Paulo, o STF proferiu decisão suspendendo ordem de reintegração de posse contra moradores da Vila Soma, em Sumaré. A reintegração da posse da área estava agendada para o dia 17 de janeiro de 2016 e a decisão conferiu efeito suspensivo ao recurso extraordinário, ainda pendente de exame de admissibilidade no TJ-SP. Residem na Vila Soma cerca de 2,5 mil famílias há mais de três anos – antes, tratava-se de um terreno abandonado há pelo menos 20 anos, de propriedade da massa falida da empresa Soma Equipamentos Industriais.

Na decisão do Ministro Enrique Lewandowski, este considerou que a retomada da posse poderia exacerbar o conflito, "em especial quando o cumprimento da ordem judicial é levada a efeito por força policial desacompanhada de maiores cuidados com o destino dos evictos". Assim, em razão de não haver "qualquer indicação de como será realizado o reassentamento das famílias", o Ministro entendeu ser o caso de suspender a ordem de reintegração.

Neste recente caso ,o Supremo Tribunal Federal demonstrou estar sensível ao princípio constitucional do direito a moradia e dignidade da pessoa humana.

15- Nesse mesmo sentido foi editada a Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, que regula o acesso a informações previsto no artigo 5º, inciso XXXIII, artigo 37, § 3º, inciso II, e artigo 216, § 2º, da Constituição Federal. Confira-se:

MD 5328

"Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os procedimentos a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, com o fim de garantir o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal.

Parágrafo único. Subordinam-se ao regime desta Lei:

I - os órgãos públicos integrantes da administração direta dos Poderes Executivo, Legislativo, incluindo as Cortes de Contas, e Judiciário e do Ministério Público;

II - as autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios."

"Art. 7º O acesso à informação de que trata esta Lei compreende, entre outros, os direitos de obter:

I - orientação sobre os procedimentos para a consecução de acesso, bem como sobre o local onde poderá ser encontrada ou obtida a informação almejada;

II - informação contida em registros ou documentos, produzidos ou acumulados por seus órgãos ou entidades, recolhidos ou não a arquivos públicos;

III - informação produzida ou custodiada por pessoa física ou entidade privada decorrente de qualquer vínculo com seus órgãos ou entidades, mesmo que esse vínculo já tenha cessado;

IV - informação primária, íntegra, autêntica e atualizada;

V - informação sobre atividades exercidas pelos órgãos e entidades, inclusive as relativas à sua política, organização e serviços;

(...)

§ 2º Quando não for autorizado acesso integral à informação por ser ela parcialmente sigilosa, é assegurado o acesso à parte não sigilosa por meio de certidão, extrato ou cópia com ocultação da parte sob sigilo."

MD 5329

16-Por outro lado, o novo CPC ampliou os poderes do juízo para solucionar de forma consensual os conflitos senão vejamos:

"**Art. 139**. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

I – assegurar às partes igualdade de tratamento;

I – assegurar às partes igualdade de tratamento;

II – velar pela rápida solução do litígio; II – velar pela duração razoável do processo;

III – prevenir ou reprimir qualquer ato contrário à dignidade da Justiça;

III – prevenir ou reprimir qualquer ato contrário à dignidade da justiça e indeferir postulações meramente protelatórias;

IV – determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

IV – tentar, a qualquer tempo, conciliar as partes.

V – promover, a qualquer tempo, a autocomposição, preferencialmente com auxílio de conciliadores e mediadores judiciais;

VI – dilatar os prazos processuais e alterar a ordem de produção dos meios de prova, adequando-os às necessidades do conflito de modo a conferir maior efetividade à tutela do direito;

VII – exercer o poder de polícia, requisitando, quando necessário, força policial, além da segurança interna dos fóruns e tribunais;

VIII – determinar, a qualquer tempo, o comparecimento pessoal das partes, para inquiri-las sobre os fatos da causa, hipótese em que não incidirá a pena de confesso;

IX – determinar o suprimento de pressupostos processuais e o saneamento de outros vícios processuais;

X – quando se deparar com diversas demandas individuais repetitivas, oficiar o Ministério Público, a Defensoria Pública e, na medida do possível, outros legitimados a que se referem o art. 5º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, e o art. 82 da Lei nº 8.078, de 11

MD 5330

de setembro de 1990, para, se for o caso, promover a propositura da ação coletiva respectiva.

Parágrafo único. A dilação de prazos prevista no inciso VI somente podeser determinada antes de encerrado o prazo regular"(grifo nosso)

Assim, pelas razões , e tendo em vista a grande quantidade de volumes destes autos e dos que se encontram distribuídos por dependência a ação de falência (cod131740) ,mas que na verdade não estão apensos(amarrados), sendo que consta anotado no cartório distribuidor como sendo AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL proposta pela empresa BATEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA, ,como única ação movida em desfavor dos proprietários originários do apartamento nº412,do condomínio Residencial Vills das lavas do Sutil, registrado SOB O Nº64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da Capital em nome de ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES **REQUER** com base no base o inciso XXXIII do art. 5o, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal regulamentado pela lei LEI Nº 12.527 de 18/11/2011, seja fornecido a requerente **CERTIDÃO DETALHADA** da atual situação do seu imóvel apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas das lavas do Sutil, registrado SOB O Nº64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da Capital onde consta como proprietário originário o Sr ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES.

Que tendo em vista o princípio constitucional do Direito a Moradia e a Dignidade da Pessoa Humana, Do Devido Processo Legal que seja informada a requerente se consta nestes autos ou nos autos em apenso pedido ou determinação de **REINTEGRASSÃO DE POSSE OU DESPEJO DA UNIDADE HABITACIONAL** apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas Das Lavras do Sutil, registrado SOB O Nº64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da Capital em nome de **ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES.**

Requer também informação deste juízo se consta nos autos ou nos processos em apenso os dados apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas Das Lavras do Sutil, registrado SOB O Nº64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da Capital em nome de **ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ**

GARCIA GUIMARÃES, bem como a relação dos valores pagos com referencia a essa unidade habitacional.

Requer por derradeiro se encontra nos autos informação da regularização/liberação do habite-se da referida unidade habitacional.

Finalmente requer tendo em vista a questão social que envolve a presente demanda seja deferido presente pedido para que a mesma possa se defender bem como providenciar, caso seja necessário a devida substituição processual tendo em vista ser a requerente sucessora contratual dos contratantes primitivos senhores ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES.

Requerer o deferimento da gratuidade das custas por ser pobre nos termos da lei, não tendo como pagar as custas processuais, e preenchendo os requisitos objetivos e subjetivos da lei 1060/50 e do novo CPC.

Nestes termos

Pede deferimento

Cuiabá,29 de março de 2016.

LUCIANO PEDROSO DE JESUS

OAB/MT 13.382

JUCYNIL RIBEIRO PEREIRA

OAB/MT4107

GARCIA GUIMARÃES, bem como a relação dos valores pagos com referência a essa unidade habitacional.

Requer por derradeiro se encarte nos autos informação da regularização/liberação do habite-se da referida unidade habitacional.

Finalmente requer tendo em vista a questão social que envolve a presente demanda seja deferido presente pedido para que a mesma possa se defender bem como providenciar, caso seja necessário a devida substituição processual tendo em vista ser a requerente sucessora contratual dos contratantes primitivos senhores ADALTO SILVA GUIMARÃES E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES.

Requerer o deferimento da gratuidade das custas por ser pobre nos termos da lei, não tendo como pagar as custas processuais, e preenchendo os requisitos objetivos e subjetivos da lei 1060/50 e do novo CPC.

Nestes termos

Pede deferimento

Cuiabá, 20 de março de 2016.

LUCIANO PEDROSO DE JESUS

OAB/MT 13.382

LUCYANE RIBEIRO PEREIRA

OAB/MT 14.107

5332

PROCURAÇÃO AD JUDUCIA

Com Autorização Expressa Para Manifestar Na Massa Falida Da Treze E Batec e ajuizar ação de prescrição do direito de cobrança das parcelas do apto em comento.

OUTORGANTE(s):

ERONILDA DE CASTRO, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora do CPF nº317.775.381-49,RG nº 0158993-8 SSP/MT, residente e domiciliada a apartamento nº412,do condomínio Residencial Villas das lavras do Sutil ,nesta cidade ,na qualidade de sucessora contratual dos senhores **ADALTO SILVA GUIMARÃES,** brasileiro, casado, empresário ,portador do RG nº1.098.824 SSP/GO E CPF Nº243.316.941-00 **E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, brasileira, casada, comerciaria, portadora do RG nº471.771 SSP/MT e CPF nº346.315.691-15 – 8112-3329-Watts.

OUTORGADO(S): *Luciano Pedroso de Jesus, n 13382, MT,* - Dr.Jucynil Ribeiro Pereira – OAB-MT 4107 *à Rua Amâncio Pedroso de Jesus, n.º13, boirro Jardim Petrópolis, Cuiabá –MT.*

FINALIDADE: Com poderes Para Manifestar Na Massa Falida Da Treze E Batec e ajuizar ação de prescrição do direito de cobrança das parcelas do apto em comento.

PODERES: Amplos, gerais e ilimitados das cláusulas "ad judicia", para o foro em geral, para defender os interesses do outorgante onde com esta apresentar, em qualquer comarca ou repartição, desistir, transigir, tentar conciliação, fazer acordo, e substabelecer o presente, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, com autorização expressa para dar e receber quitação no todo ou em parte de acordo ou sentença e fazer levanta

06 de abril de 2016

ERONILDA DE CASTRO - Outorgante.

5333

REQUERIMENTO DE PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA.

Código n.

Requerente(s):

ERONILDA DE CASTRO, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora do CPF nº317.775.381-49,RG nº 0158993-8 SSP/MT, residente e domiciliada a apartamento nº412, do condomínio Residencial Villas das lavras do Sutil, nesta cidade, na qualidade de sucessora contratual dos senhores **ADALTO SILVA GUIMARÃES,** brasileiro, casado, empresário ,portador do RG nº1.098.824 SSP/GO E CPF Nº243.316.941-00 **E SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, brasileira, casada, comerciaria, portadora do RG nº471.771 SSP/MT e CPF nº346.315.691-15 – 8112-3329-Watts.

Vem neste respeitado juízo requer o deferimento da gratuidade das custas processuais e demais encargos, para que justifique a nao possibilidade de quitação a vista da ação de declaração de prescrição de parcelas vencidas e manifestação na massa falida, preenchendo o requisito, com base na lei 1060/50, por ser pobre na forma da lei.

Não tem condições de pagar as taxas do preparo das custas por ganhar pensão em media pagando todas as depesas e sendo professor tendo em media R$ 2800,00- (dois mil e quinhentos reais) - e restando para alimentação e medicamentos o valor de R$ 1000,00 (mil reais).

E requer a nomeação do defensor Dr. ***Luciano Pedroso Jesus****, brasileiro, solteiro, sob o n.º13382, e Jucynil Ribeiro Pereira,4107/MT, todos advogados, inscritos na Ordem dos Advagados do Brasil – Seção de Mato Grosso, , com escritória profissianal à Rua Amâncio Pedraso de Jesus, n.º13, bairro Jardim Petrópolis, Cuiabá –MT, e esperando que ao final seja aplicado os honorários advocatícias pertinentes conforme aplicação da sentença.*

Assim espera deferimento, por necessidade de justiça

Cuiaba-MT, 04/04/2016.

ERONILDA DE CASTRO

5334
9

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CONDOMÍNIO VILLA DAS LAVRAS DO SUTIL - 1ª Seção

Número do Contrato: 0067

PREÂMBULO

VENDEDORA: BATEC - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.937.171/0001-56, com inscrição estadual 13.112.893-0, com sede na Av. Filinto Muller, nº 1.961, Quilombo, Cuiabá/MT, neste ato representada por sua Diretora ANA PAULA PREZA MORENO, portadora da Carteira de Identidade com RG 902.243-SSP/MT e do CPF 691.013.961-53, através de seu Procurador, ao final qualificado, doravante denominada de VENDEDORA.

COMPRADOR(ES): ADALTO SILVA GUIMARÃES, brasileiro, micro-empresário, que declarou ser casado, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.098.824 SSP/GO e do CPF 243.316.941-00 e sua esposa **SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, brasileira, comerciária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 471.771 SSP/MT e do CPF 346.315.691-15, doravante denominado(s) simplesmente como COMPRADOR(ES).

MD 5235

OBJETO: Pelo presente contrato fica avençado o compromisso de compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, de **uma unidade constituída pelo apartamento nº 412 do Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil - 1ª Seção**, *objeto de incorporação registrada sob o nº 64.752-R2 do Cartório do 2º Oficio da cidade de Cuiabá-MT, pela TRESE Construtora e Incorporadora Ltda. O imóvel objeto deste instrumento é composto de sala de estar/jantar, hall de circulação interna, cozinha/área de serviço, banheiro social, 03 quartos e uma vaga de estacionamento descoberta destinada a veículo de passeio de porte médio, com 57,7768 m² de área privativa e área total de 104,5605 m², correspondendo a fração ideal de 1,5625%.*

CONDIÇÕES

Pelo presente instrumento, o COMPRADOR retro qualificado, se compromete a adquirir da VENDEDORA, também atrás qualificada, que lhe promete vender, a unidade especificada no preâmbulo deste instrumento, localizado no Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil, com base nas seguintes clausulas e condições:

CLAUSULA PRIMEIRA: Para aquisição do apartamento indicado no preâmbulo deste instrumento o COMPRADOR pagará diretamente à VENDEDORA, em seu endereço também indicado neste preâmbulo, a quantia total de R$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais) em 240 (duzentas e quarenta) parcelas de R$ 473,47 (quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e sete centavos) mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 30 de março de 1997, cuja quantia total será amortizada pela aplicação do sistema da Série em Gradiente.

Parágrafo Primeiro: A prestação mensal, devida na data da contratação, composto pelas parcelas de amortização e juros, calculada segundo o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) será reduzida no percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) resultando a primeira em R$ 260,41 (duzentos e sessenta reais e quarenta e um centavos).

Parágrafo Segundo: Juntamente com as prestações mensais, o COMPRADOR pagará a Razão de Progressão Inicial no valor de R$ 2,81 (dois reais e oitenta e um centavos).

Parágrafo Terceiro: A recuperação financeira decorrente da redução da prestação mensal inicial efetuada na forma do parágrafo anterior, será obtida através de um acréscimo mensal e acumulativo, calculado matematicamente segundo a Série em Gradiente, representada pela Razão de Progressão mencionada no parágrafo segundo desta cláusula, a ser cobrada a partir do segundo encargo mensal.

Parágrafo Quarto: Os reajustamentos aplicados ao valor da Razão Progressão seguirão os mesmos aplicados ao saldo devedor e às prestações mensais, obedecendo ao disposto nas cláusulas seguintes.

CLAUSULA SEGUNDA: O valor estipulado para a unidade ora comprometida à venda, bem como o de cada prestação referida no tópico anterior, será atualizado, mensalmente, com base na variação do índice que servir de base para correção monetária dos débitos em Juízo, o qual é, atualmente, o IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

CLAUSULA TERCEIRA: Sobre o valor ajustado para a venda, além da correção monetária, incidirão juros compensatórios de um por cento ao mês, que se incorporarão ao saldo devedor que serve de base para determinação do valor da prestação mensalmente paga pelo COMPRADOR.

CLAUSULA QUARTA: Na hipótese de inadimplemento, sobre o valor do debito em atraso incidirão, alem dos encargos estipulados para a situação de normalidade, também juros moratórias de um por cento ao mês e multa de dois por cento.

CLAUSULA QUINTA: Na hipótese de inadimplemento de duas prestações por parte do COMPRADOR, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as demais prestações ainda não pagas e poderá a VENDEDORA dar o presente contrato por rescindido de pleno direito, independentemente de prévia notificação, e/ou optar pela execução do saldo devedor nele apurado.

CLAUSULA SEXTA: Rescindido o contrato por inadimplemento do COMPRADOR, terá ele o direito à restituição das importâncias pagas, a qual se fará pela VENDEDORA na mesma quantidade de prestações pagas pelo COMPRADOR.

Parágrafo Único: Do valor a ser restituído serão abatidos os encargos moratórios devidos pelo COMPRADOR em razão de seu inadimplemento, as despesas que a VENDEDORA fizer para constituição, garantia e/ou recebimento de seu credito, e o valor locatício do apartamento, devido em razão de seu uso a partir da data em que tiver sido entregue ao COMPRADOR, e que fica fixado no valor mensal correspondente à meio por cento (0,5%) do preço aqui ajustado, com os acréscimos neste instrumento previsto, além do custo de reforma do imóvel, para sua colocação em perfeitas condições de habitação.

CLAUSULA SÉTIMA: O COMPRADOR é, neste ato, cientificado que o imóvel para ele vendido está garantindo hipotecariamente dívida contraída perante a Caixa Econômica Federal para a construção do empreendimento e que, por isso, a existência desta hipoteca ou qualquer controvérsia porventura dela oriunda, mesmo envolvendo a credora

MD 5338

hipotecária, não se constituirá em motivo para rescisão do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: Na ocorrência de qualquer motivo impeditivo da escrituração do apartamento comprometido para venda, pela VENDEDORA ao COMPRADOR, é assegurada a imediata restituição do valor da venda ao COMPRADOR, ou, a seu critério, a substituição da unidade vendido por outra de mesmo valor.

Parágrafo Segundo: Por motivo impeditivo da escrituração do apartamento, entende-se aquele que existir após a quitação do preço por parte do COMPRADOR, posto que o VENDEDORA tem até a data em que tal quitação ocorrer para colocar-se em condição de escriturar o apartamento comprometido à venda ao COMPRADOR.

CLAUSULA OITAVA: Para recebimento do apartamento, o COMPRADOR obriga-se a fazer um seguro contro danos, o qual terá como beneficiaria a VENDEDORA, e que deverá durar até o final pagamento das prestações aqui ajustadas.

CLAUSULA NONA: Finalizado o apartamento, será o COMPRADOR imitido em sua posse precária, o qual manterá esta condição até o final pagamento dos valores aqui avençados.

Parágrafo Único: A posse precária do apartamento se tornará imediatamente injusta na hipótese de atraso no pagamento de duas parcelas do preço por parte do comprador ou inadimplemento de qualquer outra obrigação assumida neste instrumento, e, nestas hipóteses, terá a VENDEDORA o direito de imediatamente imitir-se na posse da unidade.

CLAUSULA DÉCIMA: Apesar de entregue o apartamento, o domínio do mesmo continuará sendo da VENDEDORA até o pagamento final do preço aqui ajustado pelo COMPRADOR.

Parágrafo primeiro: Desde a imissão do comprador na posse do imóvel todo o ônus sobre ele incidente será de responsabilidade exclusiva do comprador.

Parágrafo segundo: Na hipótese da vendedora constatar que algum ônus incidente sobre o imóvel restou inadimplido pelo COMPRADOR, fica ela autorizada à adimpli-lo e incluir o valor para tanto despendido na prestação contratual do preço que vencer imediatamente após, à qual tal valor se incorporará para todos os fins previstos neste instrumento.

Parágrafo terceiro: A posse precária do imóvel não dá ao COMPRADOR o direito de representar a VENDEDORA nas Assembléias Gerais do Condomínio. Este direito o COMPRADOR somente adquirirá com o domínio do apartamento, quando do final pagamento do preço aqui estipulado.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ao receber o apartamento, o COMPRADOR assume o encargo de fiel depositário do mesmo, obrigando-se por sua guarda e conservação, e à devolvê-lo à VENDEDORA, nas hipóteses previstas em lei e neste contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O COMPRADOR somente poderá ceder os direitos para ele decorrentes do presente contrato, se estiver adimplente com suas obrigações contratuais, para pessoa previamente aprovada pela VENDEDORA, e após sua expressa anuência.

Parágrafo Único: Para cobrir despesas operacionais que terá que despender em tal transferência, a VENDEDORA fará jus à uma remuneração, a ser paga antes da transferência pelo COMPRADOR, da ordem de 2% do valor aqui ajustado para a venda do apartamento, acrescido dos valores neste instrumento especificados.

MD 5340 9

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Tendo o COMPRADOR e a VENDEDORA sido aproximados por intermédio de um corretor de imóveis, que, pela execução de seu serviço, à título de honorários profissionais, tem direito à uma comissão de cinco por cento (5%) sobre o valor da venda, fica desde já estipulado que ao COMPRADOR caberá também o ônus de pagar as despesas de corretagem diretamente ao corretor de imóveis. Na hipótese de não ser feito tal pagamento e a VENDEDORA ter que arcar com o mesmo, será o valor para tanto despendido acrescido de correção monetária, multa moratória de dois por cento, juros compensatórios de um por cento ao mês, e juros moratórios também de um por cento ao mês, e incluído no preço do apartamento aqui já estipulado, sendo que seu resgate pelo COMPRADOR se fará juntamente com a parcela que se vencer imediatamente após o pagamento feito pela VENDEDORA ao corretor de imóveis.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: É obrigação do COMPRADOR fazer e manter em vigor, até o final pagamento das prestações aqui ajustadas, seguros de vida e invalidez permanente que tenha como beneficiaria a VENDEDORA, de valor suficiente à quitação das prestações aqui estipuladas, o qual será utilizado para tal finalidade pela VENDEDORA na hipótese de falecimento ou invalidez permanente do COMPRADOR.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e fica eleito o foro da Comarca de Cuiabá-MT, com renúncia de qualquer outro, para dirimir as controvérsias porventura dele oriundas.

E, por estarem assim justos e acertados, assinam o presente instrumento, em quatro vias, de igual teor e efeito, na presença de duas testemunhas.

Cuiabá-MT., 14 de fevereiro de 1997.

COMPRADOR(ES):

ADALTO SILVA GUIMARÃES

SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES

VENDEDORA:

BATEC CONSTR. E INCORPORADORA LTDA
P/P. SCHEILA MARIA DE OLIVEIRA PREZA MORENO
RG. nº 005.649 SSP/MT
CPF. nº 328.045.981-87

Testemunhas:

Nome: Ailton Bueno da Silva
CPF.: 197.004.741-00

Nome: Uelifon Costa
CPF.: 345.699.791-49

MD 5342

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONTRATANTE:

Nome: ADALTO SILVA GUIMARÃES

Nacion.: BRAS Est. Civil: CASADO Profissão: COMERCIANTE

CPF: 243.316.941-00 Cart.Ident: RG: 1.098.324 O.Exp: GO

Endereço: R. MA. DEODORO, 340 SALA HERCILIA - CUIABÁ MT

CONTRATADOS:

TRESE-HA IMOBILIÁRIA LTDA., com sede na Av. Isaac Póvoas, 819, centro, em Cuiabá-MT, inscrita no CGC-MF 00.100.141/0001-86, Creci 19R sob n. 0825, neste documento representado por seu Diretor, na forma do Contrato Social e o(a) Corretor (a) de Imóveis/Estudante Estagiário (a) signatário (s) neste contrato, ao final qualificado (a).

OBJETO DO CONTRATO: INTERMEDIAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE UM APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO: (X) VILLA DAS LAVRAS DO SUTIL ( )VILLA DAS MINS DO CUIABÁ.

VALOR DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS: R$ 2.256,36, a ser pago da seguinte maneira:

R$ 1.200,00 CH N=0131 bco 237 p/ 10/02/97

R$ 1.046,36 CH N=0132 bco 237 p/ 10/03/97

CONTRATO

01 - QUALIFICAÇÕES: O(a) proponente-adquirente do imóvel acima caracterizado, ou seu preposto legal, doravante denominado(a) simplesmente CONTRATANTE, declara serem verdadeiras e de sua vontade as estipulações aqui contidas, para delas fazer prova e assegurar firmeza.

02 - EXCLUSIVIDADE: O(a) CONTRATANTE, através deste Instrumento legal, contrata a CONTRATADA, daqui em diante denominada INTERMEDIADORES CONTRATADOS, com base na Lei 6530/78, regulamentada pelo Decreto 81.871/78, Resolução Cofeci n. 458/95, no Código Civil Brasileiro, arts. 1.216 e 1.219 e na Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), para exercerem a intermediação de sua proposta de aquisição do imóvel acima identificado junto aos seus proprietários;

03 - VALIDADE: O presente CONTRATO tem prazo indeterminado, durando até que se conclua efetivamente a transação pretendida, mediante aceite dos proprietários na Proposta de Compra, ou assinaturas dos Contratos respectivos e/ou de escritura definitiva, considerando-se terminados os serviços no ato da providência que acontecer primeiro;

04 - VALORES E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E DOS HONORÁRIOS: O(A) CONTRATANTE, como remuneração e honorários pelos serviços de intermediação imobiliária aqui contratados, pagará o valor total contratado conforme estabelecido acima. Reconhece e aceita o (a) CONTRATANTE o costume e a natureza específica dos serviços, aceitando expressamente sua condição de pagamento à vista e entendendo que o parcelamento na forma de pagamento constitui mera liberalidade dos INTERMEDIADORES CONTRATADOS, parcelamento que, se houver, em caso de impontualidade sofrerá acréscimo de juros de 1% (hum por cento) ao mês de atraso, mais multa de a 2,0% (dois por cento) sobre o total devido e apurado.

05 - DA RESCISÃO CONTRATUAL: Em se tratando de imóvel com autofinanciamento direto da Proprietária, somente se admitirá a possibilidade da rescisão do presente contrato nas condições seguintes, pelas partes completamente aceitas e aprovadas. **05.1** - Se acontecer a recusa da proposta de compra, por quaisquer motivos, este contrato estará desfeito e todas as importâncias pagas pelo(a) CONTRATANTE serão imediatamente devolvidas; **05.2** - Contudo, se confirmada a aceitação da proposta de compra, mediante simples assinatura da Proprietária e houver decorrido o prazo de reflexão estipulado no Código do Consumidor, mesmo que o (a) CONTRATANTE venha a desistir da aquisição, a qualquer tempo, perderá 100% (cem por cento) do valor deste contrato, em favor doa INTERMEDIADORES CONTRATADOS. **05.3** - Na ocorrência de devolução,, seja por conseqüência da recusa do item 05.1, seja por quaisquer outras razões, inclusive de ordem judicial, não haverá devolução de importâncias pagas com juros nem correção, com o que ambas as partes contratantes declaram estarem [illegible] de acordo. **05.4 - Foi devidamente esclarecido a(ao) (s) CONTRATANTE(S) que os**

MD 5343

INTERMEDIADORES CONTRATADOS, para a devida intermediação imobiliária da unidade ora transacionada, já suportou despesas promocionais, operacionais, cadastrais e administrativas de caráter irretroagível, porque dispendidas de início, não sendo, por isso, passíveis de questionamento e/ou impugnação, a qualquer título e/ou a qualquer tempo.

06 - DECLARAÇÃO DAS PARTES: - Ambas as partes, CONTRATANTE e INTERMEDIADORES CONTRATADOS, obrigam-se a referendar e manter a transação realizada dentro das condições mínimas estipuladas neste contrato, bem como dar por firme, valiosa e certa qualquer estipulação visando cumprir a contratação final, assim como declaram expressamente que leram atentamente todas as clausulas e condições pactuadas neste documento, estando ambos em completo acordo.

07 - DOCUMENTAÇÃO: Fica claro entre as partes, principalmente ao (à) CONTRATANTE que os INTERMEDIADORES CONTRATADOS são meros intermediários na transação, cabendo-lhes unicamente aproximar comprador(a) e vendedores, de forma que quaisquer documentos necessários ao negócio são de exclusiva responsabilidade do(s) proprietário(s) do imóvel, não podendo em nenhum momento qualquer exigência nesse sentido ser cobrada dos intermediários, que, no entanto, se comprometem a solicitar expressamente a(ao) (s) titular(es) do imóvel suas providências para apresentação e entrega dos documentos requeridos, inclusive Certidões, sendo certo que à Proprietária caberá toda a responsabilidade por eventuais prejuízos causados por esta falta, inclusive no que se refere ao pagamento de remuneração e honorários oriundos deste contrato.

08 - FORO E COMINAÇÕES: No caso de intervenção judicial fica eleito o Foro desta Comarca para a dirimência de eventuais dúvidas ou questões. E, por estarem assim ajustadas e contratadas, as partes, depois de lido e achado conforme e de pleno acordo com todas as cláusulas e condições aqui estipuladas, assinam e rubricam este Contrato Particular, em 02 vias de igual teor e forma, para todos os efeitos legais, na presença de duas testemunhas.

Cuiabá - MT 01 de Fevereiro de 199 7.

CONTRATANTE

INTERMEDIADORES CONTRATADOS

Corretor de Imóveis/Estudante Estagiário(a) TRESE-HA IMOBILIÁRIA LTDA.

Nome: Cisnei G. Ferrari

Creci nº 825-J. Ident. 250148-7-RO

TESTEMUNHAS

Nome: Nome:

CPF CPF

RECIBO:

Recebi e me comprometo a transferir a quem de direito o valor de R$ 2.246,36, representado por:

Cheque nº 0131/232 Vlr R$ 1.200,00

Ch nº 0132/237 Vlr R$ 1.046,36

Cuiabá 01 de 02 de 1997.

w/malaria/019/contrato

MD 5344 - 2

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

[redacted] **104-0**

Recibo do Sacado

Cedente BATEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA L			Agência/Código Cedente 0016.003.00003495.0		Vencimento 30/06/97
Data do Documento 02/06/97	Nº do Documento 004/240	Espécie Doc OU	Aceite 2	Data do Processamento 09/06/97	Nosso Número 3017142927.5
Uso do Banco	Carteira CS	Espécie R$	Quantidade	Valor X	(=) Valor do Documento 294,37

Instruções:
DEVOLVER APOS 30 DIAS

(-) Desconto

(-) Outras Deduções/Abatimento

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acréscimos

O pagamento até o vencto poderá ser efetuado em qualquer Banco participante da compensação.Após o vencimento sómente nas AGÊNCIAS da CEF

(=) Valor Cobrado

Sacado:
ADALTO SILVA GUIMARAES CPF: 0000243316941-00
RUA MADRID - BL 04 - AP 0412,155 - SR. DOS PASS - CUIABA - MT / CEP:78048-070

Sacador/Avalista

Código da Baixa

Autenticação Mecânica

Destacar Aqui

RECIBO DE CLIENTE

TB 016 02AB[illegible] *278*45LSCX1

Nizete Asvolinsque
TABELIÃ 7º OFÍCIO
CUIABÁ - MT

5345

ESTADO DE MATO GROSSO - COMARCA DE CUIABÁ

Cartório 7º Ofício

7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE IMÓVEIS

Nizete Asvolinsque

PROCURAÇÃ

Livro nº 61

Folhas 092

Tabeliã e Oficial de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária
Avenida Filinto Muller, 1200 - Bairro Quilombo - Fone: (65) 621-1613 / 621-1440 - Fax: (65) 621-5366
CEP: 78.043-409 E-mail: 7oficio@vsp.com.br Cuiabá - Mato Grosso

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ E ASSINA ABAIXO DECLARADO

S a i b a m quantos este público instrumento virem que aos cinco dias do mês de março do ano de dois mil e quatro **(05/03/2004)** esta cidade de Cuiabá, capital do Estado de Mato Grosso, perante mim tabeliã, compareceu(ram) como **OUTORGANTE(S)**: ADALTO SILVA GUIMARÃES, brasileiro, que declarou ser casado, empresário, filho de Valdecy Rosa Guimarães, residente no Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil, nº 243.316.941-00 e da carteira de identidade RG: 1.098.824 SSP/GO, expedida em 16/11/1978 e sua mulher SALOME BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES, brasileira, que declarou ser casada, comerciaria, filha de Juan Garcia Gandarilla e de Maria Agreda de Garcia, residente no mesmo endereço acima, portador do CPF: 346.315.691-15 e da carteira de identidade RG: 471.771 SSP/MT, expedida em 25/08/1983; **declaram neste ato serem casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515 de 26/12/1977;** reconhecidos pelos próprios de mim tabeliã abaixo assinada, do que dou fé, me foi dito que por este instrumento nomeiam e constituem sua bastante **PROCURADORA**: ERONILDA DE CASTRO, brasileira, separada judicialmente, professora, filha de João Carrilho de Castro e de Maria Abadia de Castro, residente na rua Estevão Alves Correa, nº 446, Kitinete 04, bairro Santa Helena, nesta cidade, portadora do CPF: 317.775.381-49 e da carteira de identidade RG: 0158993-8 SSP/MT, expedida em 19/02/2004; a quem confere amplos poderes para vender, prometer vender, ceder o imóvel a seguir descrito: **unidade constituída pelo apartamento nº 412, do Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil, 1ª seção**, podendo transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas e tributos fiscais que incidam sobre o dito imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão, receber, passar recibos e dar quitação, assinar contratos necessários, inclusive de ré-ratificação, e enfim, praticar os atos necessários ao fiel e desempenho deste mandato, podendo ainda registrar, VENDER ou transferir a quem interessar e pelo preço que contratar o imóvel acima descrito, podendo assinar escritura de compra e venda ou qualquer outra, com todas as formalidades de estilo, transmitir posse, domínio, direito e ação, aceitar cláusulas e condições, responder por evicção de direito, dar área, limites e confrontações, descrever melhor o imóvel, caracterizar, ré-ratificar, representá-los perante as repartições públicas em geral, federais, estaduais, municipais, autarquias e cartórios de um modo geral, requerer e assinar os documentos necessários, pagar taxas e emolumentos, receber importâncias, passar recibos, dar quitação, apresentar e retirar documentos, prestar informações, concordar e discordar, aceitar cláusulas e condições, preencher guias e formulários, assinar requerimentos, declarações, podendo ainda constituir advogado com os poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad-judicia", em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-los nas contrarias, seguindo umas e outras até final decisão,

MP 5346/9

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

EMENTA: *Disciplina a compra e venda de imóvel (apartamento), localizado no Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil, em Cuiabá-MT.*

Pelo presente, **ADALTO SILVA GUIMARÃES**, brasileiro, micro-empresário, casado, portador da CI/RG n.º 1.098.824 SSP/GO e CPF nº 243.316.941-00, e sua esposa **SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES**, brasileira, comerciaria, portadora da CI/RG n.º 471.771 SSP/MT e CPF nº 346.315.691-15, ambos residentes e domiciliados no Condomínio Residencial Villa das Lavras do Sutil, apt.º 412, Cuiabá/MT, doravante denominados **VENDEDORES**, e **ERONILDA DE CASTRO**, brasileira, professora, separada judicialmente, portadora da CI/RG n.º 0158993-8 - SSP/MG e do CPF nº 317775381-49, residente na Rua Estevão Alves Correa, nº 446, Kitinete 04, Bairro Santa Helena, Cuiabá-MT, doravante denominada **COMPRADORA**, ajustam entre si o presente **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO

CLÁUSULA 1.ª O presente contrato disciplina a compra e venda, sem qualquer reserva de domínio, do imóvel a seguir descrito:

- ✓ 01 (um) apartamento, denominado Condomínio Residencial Villa Lavras do Sutil, apt.º 412, registrado sob o n.º 64.752-R2 do Cartório do 2.º oficio de Cuiabá.

Parágrafo primeiro. Para tanto, os **VENDEDORES** declaram-se legítimos possuidores do imóvel, adquiridos através do **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CONDOMINIO VILLA DAS LAVRAS DO SUTIL - 1.ª SECÃO** que foi realizado com a **BATEC - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, em anexo.

Parágrafo segundo. As declarações acima são deduzidas sob as penas da Lei, e mediante responsabilidade, sendo que na hipótese de falsidade ou omissão de informações essenciais considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o presente instrumento, reservado a **COMPRADORA** o direito de postular em juízo eventuais perdas e danos.

DO VALOR

CLÁUSULA 2.ª A transmissão, sem restrições, do domínio do imóvel descrito no *caput* da **Cláusula 1.ª** proceder-se-á mediante o pagamento no valor de R$ 15.000,00 (*quinze mil reais)*, esse valor será pago na data da assinatura do contrato.

Parágrafo primeiro. Na data da assinatura do presente contrato sera assinada uma procuração em Cartório onde os **VENDEDORES** outorgaram amplos poderes para que a **COMPRADORA** possa transferir, vender, representar judicialmente ou extrajudicialmente, enfim poder realizar todo e qualquer ato relacionado ao imóvel objeto desse contrato.

DA TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO

CLÁUSULA 3.ª Os **VENDEDORES** comprometem-se a proceder a entrega do imóvel descrito no *caput* da **Cláusula 1.ª** até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

Parágrafo Primeiro. Após a entrega do imóvel, todo e qualquer débito fiscal, previdenciário ou de qualquer outra natureza que recaia sobre o imóvel correrá por conta e risco da **COMPRADORA**, ressalvada a hipótese de dívida cujo fato gerador seja pretérito, vale dizer, anterior à data mencionada no *caput* desta Cláusula.

Parágrafo Segundo. As despesas relativas à transmissão do domínio do bem, em especial as taxas e emolumentos cartorários, correrão por conta da **COMPRADORA**.

DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA 4.ª Na hipótese de descumprimento de disposição contratual, a parte inadimplente arcará com o pagamento de multa contratual à ordem de 10% (dez por cento) do valor do imóvel.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 5.ª O presente contrato é celebrado em estrita observância das regras e princípios inerentes ao Direito Contratual em geral, observando-se, em

MS 5349

especial, e de forma expressa, as condições de irrevogabilidade e irretratabilidade.

CLÁUSULA 6.ª Os signatários deste contrato, bem assim seus herdeiros e sucessores, obrigam-se ao fiel cumprimento do presente contrato, cabendo aos últimos a assunção de todo e qualquer encargo contratual remanescente em caso de falecimento ou invalidez de qualquer dos contratantes.

CLÁUSULA 7.ª Fica eleito o foro de **Cuiabá-MT** para a resolução de qualquer controvérsia decorrente deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem justas e acordadas as partes contratantes, firmam o presente, em 02 (duas) vias, com 05 (laudas) de igual conteúdo e na presença de 02 (duas) testemunhas.

Cuiabá-MT, 04 de março de 2004.

7º. Ofício CUIABÁ - MT.

ADALTO SILVA GUIMARÃES
Vendedor

7º. Ofício CUIABÁ - MT.

SALOMÉ BEATRIZ GARCIA GUIMARÃES
Vendedora

7º. Ofício CUIABÁ - MT.

ERONILDA DE CASTRO
Compradora

Sétimo Serviço Notarial e Registral

SÉTIMO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 4ª Circunscrição Imobiliária
Notária e Registradora: Nizete Asvolinsque
Av. Sen. Filinto Muller, nº1200 - bairro: Quilombo - Cuiabá - MT - CEP 78043-409
Fones: (65) 621-1613 / 621-1440 - Fax: (65) 621-5366 - e-mail: 7oficio@vsp.com.br

Reconheço por verdadeira a firma de: ADALTO SILVA GUIMARAES (31325), SALOME BEATRIZ GARCIA GUIMARAES (31324), ERONILDA DE CASTRO GOMIDE (14520). ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **
Dou fé. Em Testemunho da verdade
Cuiabá-MT, 05 de Março de 2004

Eudetes Oncrina da Cunha-Escrevente Juramentada
Conf-030678/3-05032004-13:35 Atendente:Eudetes

Eudetes Oncrina da Cunha
Escrevente Juramentada 7º. Ofício
Cuiabá - MT

MD 5350
5

Larissa S. M Souza

Testemunha

Nome: LARISSA SCHWAR DE MELLO SOUZA
CI/RG: 890 995 SSP/MT

Endereço: RUA: PROF= TEREZA LOBO, N=396, APT= 601. BAIRRO CONSIL CUIABÁ.

Testemunha

Nome: MARCELO SOUZA DOS SANTOS.
CI/RG: 084.218 SSP PA.

Endereço: AV. MARTE Nº 155 BL 04 APT 111. 5 ROSEIRA