



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE BEM
IMÓVEL E OUTRAS AVENCAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

NATIELE MERCES REIS, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 30.203.457-2-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 229.473.198-00; e, **RENATO ANDRÉ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.503.395-4-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 304.129.748-51, residentes e domiciliados na Estrada das Pitãs, nº 1312, Jardim Líbano, em Barueri-SP, CEP: 06449-300, na qualidade cedentes, doravante denominados simplesmente “**CEDENTES**”; e, de outro lado:

ROSEMEIRE DA SILVA MOURA, brasileira, solteira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.322.553-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 651.252.588-49, residente e domiciliada na Rua Luiz de Oliveira, nº 55, Vila Nova, em Santana de Parnaíba-SP, CEP: 06502-197, na qualidade de cessionária, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**.

Têm entre si, justas e contratadas o presente instrumento, cujas cláusulas e condições, reciprocamente, acordam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS CONSIDERAÇÕES DETERMINANTES AO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

Este instrumento é particular e se destina a consagrar a contratação de cessão de direitos sobre bem imóvel, e tem como elementos informadores e condicionantes:

O atendimento de todas as disposições contidas Código Civil, mormente quanto à delimitação do objeto e preço, bem como a disponibilidade dos **CEDENTES** para disporem de seus bens.

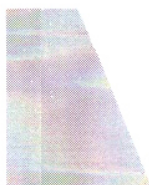
CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL:

A **CEDENTES** são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel:

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 96, COM A ÁREA DE 51M2, VILLAGE NO CAMPING CATARINA HOME CLUBE, NA CIDADE DE MAIRINQUE, COMARCA DE SÃO ROQUE, AINDA MATRICULADO EM ÁREA MAIOR, SOB MATRÍCULA Nº 4485, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE-SP.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DO CARÁTER AD CORPUS:

Handwritten signature in blue ink.



A presente cessão de direitos e celebrada em caráter **ad corpus**, ou seja, do imóvel como um todo, sendo as suas medidas apenas enunciativas a referência às suas dimensões, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 500, do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DAS DECLARAÇÕES DOS CEDENTES:

Os **CEDENTES** declaram para os devidos fins e sob as penas da lei que os referidos direitos sobre o imóvel se encontram livres e desembaraçados de ônus reais e/ou convencionais, judiciais e/ou extrajudiciais, ou outras condições e/ou gravames, exceto a individualização da matrícula do bem, a qual será entregue à **CESSIONÁRIA** tão logo seja regularizado o empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA AQUISIÇÃO:

Os referidos direitos sobre o imóvel foram adquiridos pelos **CEDENTES** por meio de instrumento particular de compra e venda, celebrado aos 16/11/2015, com a proprietária tabular OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 19.795.007/0001-75, a qual adquiriu o imóvel, em maior área, nos termos da matrícula nº 4485, do registro de Imóveis de São Roque.

CLÁUSULA QUARTA - DA CESSÃO DE DIREITOS E DO PAGAMENTO:

Os **CEDENTES**, na qualidade de possuidores do imóvel acima descrito e caracterizado, pela forma relatada na cláusula terceira e por este instrumento e na melhor forma de direito, **CEDEM E TRANSFEREM** à **COMPRADORA**, como de fato e na verdade **CEDIDO E TRANSFERIDO TÊM**, todos os direitos, deveres, vantagens e obrigações que tinham e exerciam sobre dito imóvel pelo preço certo, total e livremente ajustado de **RS 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, pago por meio de dação em pagamento para o adimplemento de parte do valor na aquisição do imóvel objeto da **matrícula nº 176.849**, do Registro de Imóveis de Barueri-SP, no qual os ora **CEDENTES** figuraram como dadores, razão pela qual, a **CESSIONÁRIA**, outorga a mais ampla e irrestrita quitação sobre este valor.

CLÁUSULA QUINTA - DA POSSE E DA ESCRITURAÇÃO DO IMÓVEL:

A **CESSIONÁRIA** recebe a posse do imóvel neste ato, livre de pessoas ou coisas, assumindo a partir desta data, todas as despesas inerentes ao imóvel. Todas as despesas anteriores a esta data são e continuarão sendo de responsabilidade exclusiva dos **CEDENTES**. Serão, ainda, de responsabilidade da **CESSIONÁRIA** todas as despesas com a elaboração de escritura pública ou instrumentos particulares com força de escritura pública, taxas, emolumentos, registros, averbações, bem como com o imposto de transmissão *inter-vivos* (ITBI), referentes à transmissão objeto do presente instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DOS DESCUMPRIMENTOS DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DA MULTA:

Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade mencionada na CLÁUSULA SÉTIMA, em caso de descumprimento das cláusulas contratuais e/ou na eventualidade de uma das partes contratantes ser compelida a valer-se da via judicial para fazer prevalecer os seus direitos, a parte que der causa será obrigada a pagar à parte prejudicada multa convencional de **RS 40.000,00 (quarenta mil reais)**, bem como fica responsável pelas custas judiciais, honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa e demais despesas

[Handwritten signature in blue ink]

correlatas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

Ressalvada a hipótese de inadimplemento de pagamento, por expressa convenção entre as partes, o Instrumento ora pactuado é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, não podendo qualquer uma das partes contratantes alegar o direito de arrependimento, ou desistência, ficando obrigados também seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA OITAVA - DAS CERTIDÕES E DECLARAÇÕES FINAIS DAS PARTES:

Os **CEDENTES** declaram, sob as penas da Lei, que:

- a) A teor do mencionado no parágrafo segundo da CLÁUSULA SEGUNDA, inexistem em trâmite ações fundadas em direito real e/ou em direito pessoal sobre o imóvel objetivado neste Instrumento, descrito e caracterizado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, bem como outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, exceto a individualização da matrícula do imóvel;
- b) Apresentam as Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (C.N.D.) à **CESSIONÁRIA**, em atenção ao contido no artigo 47 da Lei Federal nº 8.212/91;
- c) Apresentam e fazem anexar ao presente Instrumento as certidões cíveis de feitos ajuizados da Justiça Estadual, da justiça federal e trabalhista que aludem o Decreto 93.240/86, e as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT, tudo conforme prevê a Lei nº 7.433/85 e respectivo Decreto Federal nº 93.240/86, bem como consulta de protestos em âmbito nacional.
- d) Não possuem qualquer impedimento cadastral, títulos protestados, ações ou execuções que possam, de alguma forma, repercutir na transmissão ora negociada, não ser emitentes de cheques sem fundos, nem tampouco estar com seu nome inscrito em empresas do tipo SERASA e/ou S.P.C., e estar quites para com as justiças e receitas municipal, estadual e federal; e,
- e) Respondem pela evicção de direitos, nos termos da legislação civil.

II) A **CESSIONÁRIA** declara, sob as penas da lei, que:

- a) Recebeu as certidões mencionadas nas alíneas “b” e “c” supra, confirmando não existir nada que inviabilize a transmissão do imóvel prevista neste Instrumento;
- b) Compromete-se a providenciar a sua inclusão, como proprietária do imóvel junto à Prefeitura Municipal e administradora do condomínio, no prazo de 30 (trinta dias), após a escrituração do imóvel para o seu nome; e,





c) Tem ciência do estado de conservação do imóvel, recebendo-o no estado em que se encontra, nada tendo a reclamar ou reivindicar.

CLÁUSULA NONA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Se uma ou mais disposições contidas neste Instrumento for considerada inválida, ilegal ou inexecutável sob qualquer aspecto, a validade, legalidade ou executabilidade das demais disposições contidas neste contrato não será, de forma alguma, afetada ou prejudicada por esse fato, sendo que as partes negociarão a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições válidas cujo efeito econômico e jurídico seja o mais próximo possível do efeito econômico das disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DECLARAÇÕES DOS CEDENTES:

Os **CEDENTES** acima qualificados, ficam obrigados a outorgarem a **CESSIONÁRIA** ou a quem esta vier a indicar, a transferência da propriedade do imóvel dado como forma de pagamento, assim que receberem a escritura do imóvel em seus nomes. Todos os débitos, dívidas e obrigações que recaiam sobre o bem, até a presente data, são e continuaram sendo de responsabilidade deles **CEDENTES**, passando a partir desta data, a ser de responsabilidade dela **CESSIONÁRIA**, as obrigações inerentes ao bem recebido como parte de pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO:

As partes elegem o foro da comarca de SÃO ROQUE-SP, situação do imóvel, com renúncia e exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, ou venham às partes ter por domicílio, para serem dirimidas as dúvidas ou ações porventura oriundas do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Santana de Parnaíba-SP, 26 de junho de 2025.

CEDENTES:

NATIELE MERCES REIS

RENATO ANDRÉ DA SILVA





CESSIONÁRIA:



Rosemeire da Silva Moura
ROSEMEIRE DA SILVA MOURA

Testemunhas:

Thiago de Mouro Ghedini
1ª Nome: Thiago de Mouro Ghedini
RG.: 32.939.990
CPF: 281.743.228-42

Rosemeire
2ª Nome: _____
RG.: _____
CPF: _____





CARTÓRIO 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rodrigues Cruz
Antonio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião
CPF 095011130 - Rua Pedro Procópio, 118 / Ed. Lázaro Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba/SP
Tel: (11) 4622-7700 - www.crcruz.com - cartorio@crcruz.com

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) firma(s) de:
NATIELE MERDES REIS, Dou fe.
Santana de Parnaíba/SP, 01/07/2025, em 1ª f. da verdade.
MARJORI JESSICA DE SOUZA - ESCRIVENTE
Etiqueta: 1193950 Feito por: MARJORI Total R\$ 13,40
Selsds: AC 311950

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

10.002
Valor Econômico
C10926AC0319950