INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL

Por este instrumento particular, **ESPORTE CLUBE DE MALHAS E BOCHAS RIO DE JANEIRO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Alberto Veiga nº 127, Marapé, Santos/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.226.432/0001-03, neste ato representado por seu presidente, Sr. Nelson Luiz Batista, brasileiro, aposentado, separado, portador da Carteira de Identidade nº 5.481.672 e inscrito no CPF/MF sob nº 729.661.578-87, domiciliado na Rua Primeiro de Maio nº 104, apto. 05, Aparecida, nesta cidade e por sua conselheira fiscal, Sra. Rita Cássia Alves Del Giorno, brasileira, professora, inscrita no CPF sob o nº 884.683.488-72, domiciliada na Av. Dino Bueno nº 83, apto. 91, Ponta da Praia, Santos/SP, doravante denominada **CEDENTE** e **MIDAS FEET ASSESSORIA E EVENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Conselheiro Nébias nº 754, conj. 821, Boqueirão, Santos/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.783.535/0001-89, neste ato representada por sua sócia, Vanessa Alves Lourenço, brasileiro, solteira, advogada, portadora do RG nº 28.852.190-0, inscrita no CPF sob o nº 222.602.948-63, domiciliada no endereço profissional supra indicado, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, têm justo e acertado o presente instrumento, que se regerá pelas cláusulas abaixo, as quais as partes mutuamente se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto

O presente contrato tem por objeto a cessão dos direitos possessórios imobiliários do CEDENTE, pleiteado através da ação de nº 0030004-91.1997.8.26.0562, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública, datado de 1996 e o qual se encontra arquivada em grau de recurso ao STJ. O imóvel em questão não possui registro junto ao cartório de registro de imóveis por inexistir matrícula, porém com lançamento junto à Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 54.032.093.000, localizado na Rua Alberto Veiga nº 127, possuindo, segundo espelho do IPTU, área de 3.038 m².

Parágrafo primeiro

O CEDENTE declara neste ato ser legítimo possuidor do bem descrito nesta Cláusula, em decorrência do tempo de posse ininterrupta e pacífica ultrapassar 20 anos e de haver sentença judicial de 1ª instância

Digitalizada com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA LAFACE BORGES BERKOWITZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 14:26 , sob o número WSTS24701343790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018568-27.2023.8.26.0562 e código oqk5IUW2.

reconhecendo seu direito, encontrando-se pendente de julgamento o recurso da Municipalidade na 2ª instância.

Declara, ainda, que encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, inclusive responsabilidade por hipotecas, judiciais ou convencionais, possuindo apenas impostos em atraso.

Declara, também, que se responsabiliza por fornecer todos os documentos necessários a fiel regularização do processo de usucapião, a fim de auxiliar no perfeito cumprimento do contrato em epígrafe.

Parágrafo segundo

A CESSIONÁRIA declara estar plenamente ciente dos riscos do presente negócio que ora pactua, incluindo o não ressarcimento pelo CEDENTE de todas as despesas de manutenção e regularização da Associação Esportiva até que seja finalizado o processo judicial, esperando o trânsito em julgado e expedição da competente carta de adjudicação necessária a abertura da matrícula.

Declara, ainda, estar ciente que existem débitos de IPTU que montam em aproximadamente R$ 200.000,00 (duzentos mil reais, sob os quais assume a total responsabilidade a partir dessa data.

Declara sua ciência nos débitos do CEDENTE junto à Receita Federal e sua responsabilidade para regularização do mesmo, a fim de evitar o bloqueio do CNPJ.

Declara, por fim, a ciência de sua obrigação de quitar o advogado responsável pelo processo judicial do clube, Dr. JOSÉ CARDOSO DE NEGREIROS SZABO.

Parágrafo terceiro

O CEDENTE transfere à CESSIONÁRIA todos os direitos e deveres, inclusive os possessórios, do bem imóvel descrito nesta Cláusula e todos os seus acessórios, em caráter irretratável e irrevogável, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazerem esta cessão de direitos sempre boa, firme e valiosa, obrigando-se pela evicção de direito e pela origem do bem objeto da cessão.

Digitalizada com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA LAFACE BORGES BERKOWITZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 14:26 , sob o número WSTS24701343790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018568-27.2023.8.26.0562 e código oqk5IUW2.

CLÁUSULA SEGUNDA – Valor e pagamento

O valor da presente cessão é de **R$ 550.000,00** (quinhentos e cinqüenta mil reais), nos exatos termos aprovados por unanimidade pelos presentes, na ata de assembléia datada de 29/12/2012 e devidamente registrada, consoante proposta apresentada pela CESSIONÁRIA através da corretora Ivange Palermo.

Parágrafo primeiro

A quitação pela transferência estipulada neste instrumento consistirá no valor outorgado no caput e pago através da assunção, pela CESSIONÁRIA, dos custos necessários à quitação integral de todas as dívidas do clube, incluindo o IPTU devido até a assinatura deste instrumento, o débito junto à Receita Federal, Estadual e Municipal, Sabesp e todos os custos de manutenção do mesmo, com inclusão de pagamento de funcionários, até final do processo judicial e eventual outorga da escritura pública definitiva de compra e venda e regularização do imóvel junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

Parágrafo segundo

Com apuração de todas as dívidas do Clube e a assunção das mesmas pela CESSIONÁRIA, será apurado o saldo remanescente, se houver, pertencente ao CEDENTE para montagem da nova sede do clube ou projeto necessário para manutenção de suas atividades.

Parágrafo terceiro

As partes anuem que a cessão envolve 3.038 m2, conforme espelho do IPTU, no entanto, caso venha ser constatado metragem diferente do aqui pactuado, na sentença do processo de usucapião, tem-se que será devidamente apurado nova quantia, considerando o valor do metro quadrado a R$ 181,04 (cento e oitenta e um reais e quatro centavos).

CLÁUSULA TERCEIRA - Responsabilidades do CEDENTE

O CEDENTE responde por todos e quaisquer ônus existentes sobre o imóvel objeto do Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios Imobiliários ora transferido, pelos vícios incidentes sobre referido negócio jurídico, pela existência de ações pessoais ou reipersecutórias promovidas por terceiros que venham a discutir a posse ou propriedade do bem, assim como pelas obrigações decorrentes das Leis Municipais nºs 5.135/92 e 5.749/95 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), até a presente data.

Digitalizada com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA LAFACE BORGES BERKOWITZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 14:26 , sob o número WSTS24701343790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018568-27.2023.8.26.0562 e código oqk5lUW2.

Parágrafo primeiro

O CEDENTE ainda se compromete, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir da assinatura do presente contrato, a disponibilizar a procuração do presidente do clube em atividade para o advogado que a CESSIONÁRIA indicar a fim de desarquivamento e prosseguimento da ação de usucapião.

Parágrafo segundo

O CEDENTE compromete-se também a cumprir com seu estatuto integralmente e manter a diretoria ativa até finalização da ação judicial competente, mesmo o quadro societário do clube atual sendo menor que 10 sócios patrimoniais e encontrar-se com grandes dificuldades financeiras.

CLÁUSULA QUARTA - Responsabilidades da CESSIONÁRIA

A CESSIONÁRIA assume o pagamento dos impostos, taxas e demais encargos incidentes, ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto desta cessão, salvo aqueles anteriores à celebração deste negócio, os quais serão de responsabilidade exclusiva do CEDENTE.

CLÁUSULA QUINTA - Infração Contratual

No caso de infração de qualquer cláusula do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação, fica cominada à parte infratora multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado previsto no caput da Cláusula Segunda do contrato ora cedido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, acrescida de correção monetária e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) em caso de litígio judicial.

CLÁUSULA SEXTA

O presente instrumento tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial de crédito devido em razão de inadimplemento das obrigações nele convencionadas.

Parágrafo primeiro

O CEDENTE se compromete a lavrar a escritura pública em nome da empresa CESSIONÁRIA ou de quem a esta indicar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, após solicitação da CESSIONÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA – Foro

Digitalizada com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA LAFACE BORGES BERKOWITZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 14:26 , sob o número WSTS24701343790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018568-27.2023.8.26.0562 e código oqk5lUW2.

As partes elegem o foro da Comarca de Santos/SP, para dirimir toda e qualquer controvérsia decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Santos, 26 de agosto de 2013

7º TABELIÃO

CEDENTE: _____

ESPORTE CLUBE DE MALHA E BOCHAS "RIO DE JANEIRO"
Sr. Nelson Luiz Batista
Presidente

7º TABELIÃO

CEDENTE: _____

ESPORTE CLUBE DE MALHA E BOCHAS "RIO DE JANEIRO"
Sra. Rita Cássia Alves Del Giorno
Conselheira Fiscal

CESSIONÁRIA: _____

MIDAS FEET ASSESSORIA E EVENTOS LTDA.
Vanessa Lourenço

Testemunhas:

01) _____
Nome: Bruno Vinicius Alves Lourenço Batista
RG 28852191-2

02) _____
Nome:
RG

7º Tabelionato de Notas da Comarca de Santos

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: NELSON LUIZ BATISTA(18798), RITA CASSIA ALVES LOURENCO DEL GIORNO(35798). Dou fé., AA02667[illegible], AA0266720
SANTOS - SP, 26/08/2013 Em Testº _____ da verdade
NATHALIA TEIXEIRA MENEZELLO
Código Seq.: 50524845048495549495148485? R$17,00
VALIDO SOMENTE COM O SELO COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Digitalizada com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA LAFACE BORGES BERKOWITZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 14:26 , sob o número WSTS24701343790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018568-27.2023.8.26.0562 e código oqk5IUW2.