



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 141

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, que a empresa CAMPOS SALLES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. faz à UNIÃO, cujo objeto consiste no imóvel situado na Avenida Campos Salles nº 277, Bairro Vila Trevisoli, Município de Americana, Estado de São Paulo, conforme Processo Administrativo - SEI nº .0019227-09.2020.4.03.8001.

Por este instrumento contratual, com força de escritura pública, na forma do art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, lavrado na Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo, em 16 de dezembro de 2020, a **UNIÃO FEDERAL**, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, unidade integrante da estrutura do Ministério da Economia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.489.828/0009-02, neste ato representada pelo Superintendente do Patrimônio da União em São Paulo, Substituto, Sr. SÉRGIO DE MATOS OLIVEIRA, brasileiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.054.700-8 - SSP/SP, CPF nº 111769908-02 e SIAPE nº 3156374, residente e domiciliado nesta Capital/SP, nomeado pela Portaria SPU nº 22969, de 3 de novembro de 2020, com base no art. 19, inc. VI e art. 31, inc. XX, da Lei nº 13.844, no art. 2º, inc. II, alínea “f”, item 2, e art. 102, inciso III, do Decreto nº 9.745, de 08/04/2019, e na Portaria ME nº 335, de 02/10/2020 (Regimento Interno - Anexo), mediante competência atribuída pela Portaria SPU nº 40, de 18 de março de 2009, publicada no Diário Oficial da União nº 54, de 20 de março de 2009, na Seção 2, página 43, alterada pela Portaria nº 217, de 16 de agosto de 2013, publicada no Diário Oficial da União nº 159, de 19 de agosto de 2013, Seção 1, página 102, a Secretaria do Patrimônio da União, Outorgante Compradora, denominada apenas **COMPRADORA**, com interveniência da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM SÃO PAULO**, com sede na Rua Peixoto Gomide nº 768, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 05.445.105/0001-78, neste ato representada pelo Juiz Federal Diretor do Foro, ao final identificado, ou pelo(a) Juiz(a) Federal Diretor(a) do Foro, em exercício, ao final identificado(a), designados mediante o Ato nº 7779, de 02 de março de 2020, retificado pelo Ato nº 7813, de 05 de março de 2020, ambos da Presidência do Egrégio Conselho da Justiça Federal da Terceira Região e, de outro lado, a empresa **CAMPOS SALLES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**, estabelecida na Rua Tamoió nº 374, Vila Santa Catarina, na cidade de Americana/SP, CEP 13466-250, inscrita no CNPJ sob o nº 07.928.285/0001-74., Outorgante Vendedora, denominada apenas **VENDEDORA**, têm, entre si, justa e contratada a operação de compra e venda de imóvel, cuja aquisição foi autorizada pelo Despacho nº 6316371/2020-DFORSP/SADM-SP, conforme elementos constantes no Processo SEI nº 0019227-09.2020.4.03.8001, da Justiça Federal, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 142

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1 - O objeto deste Contrato é a compra e venda do imóvel de propriedade da VENDEDORA, descrito da seguinte forma:

1.1 - **NATUREZA:** imóvel comercial em área urbana

1.2 - **Nº INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 72589

1.3 - **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Campos Salles nº 277, Bairro Vila Trevisoli, Município de Americana, Estado de São Paulo

1.4 - **ÁREA DO TERRENO:** 1341,34 m²

1.5 - **ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 2.508,13 m²

1.6 - **CARTÓRIO:** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE AMERICANA

1.6.1 - **MATRÍCULA:** 32269

1.7 - **MEMORIAL DESCRITIVO:** Edifício Comercial, situado na Avenida Campos Salles nº 277, Bairro Vila Trevisoli, Município de Americana, Estado de São Paulo, constituído de subsolo/garagens, térreo, mezanino e pavimento superior, de 2.508,13 m² total de área construída. O subsolo tem área construída de 555,81 m², contém 18 vagas livres e área para vagas de motos. A área externa possui um jardim, local de caixa d'água enterrada, (30.000 L), casa de bombas, circulação e calçadas, rampa de acesso para PNE, 12 vagas de estacionamento comuns, 01 vaga de estacionamento para idoso e 01 vaga de estacionamento para cadeirante/PNE. O pavimento térreo tem área construída de 872,34 m², abriga piso corrido - sala Secretaria 1ª Vara, Mezanino, 02 (dois) conjuntos de banheiros, 03 (três) salas de perícia (divisórias tipo naval), 05 (cinco) banheiros (sendo 02 banheiros para atendimento ao público, 02 banheiros para uso exclusivo dos servidores e 01 banheiro para PNE), 01 (um) elevador comum, 01 elevador para PNE, 01 (um) vestiário e PAB - CEF. O pavimento superior tem área construída de 977,15 m², possui 01 (uma) recepção, 02 (dois) conjuntos de banheiros, 01 (um banheiro) PNE, 01 (uma) Sala de Audiência (divisórias tipo naval), 03 (três) salas - gabinetes, 01 (uma) sala - Juizado Especial, 02 (dois) gabinetes, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha. A cobertura possui caixas d'água e telhas metálicas. O terreno mede 20,00 (vinte) metros de frente para a Avenida Campos Salles, 50,00 (cinquenta) metros de um lado, confrontando com a Rua Gonçalves Dias, 40,00 (quarenta) metros no fundo, confrontando com Joel Fonseca.; por outro lado, por uma linha irregular, mede, partindo do alinhamento da Avenida Campos Salles, segue em reta, por uma distância de 30,00 (trinta) metros; daí deflete à direita, e segue 20,00 (vinte) metros, confrontando nessas duas deflexões, com Antônio Franzoni e Nereu Feltrin; daí deflete à



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 143

esquerda e segue 20,00 (vinte) metros, até encontrar a linha dos fundos, confrontando com partes dos lotes de propriedade de Dino Manuel Santana e João Antônio Lourenço.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel adquirido destina-se a abrigar a 34ª Subseção Judiciária da Seção Judiciária de São Paulo - Justiça Federal da 3ª Região em Americana /SP.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Pelo cumprimento do objeto deste Contrato, a COMPRADORA pagará à VENDEDORA o valor ajustado de **RS 8.460.000,00 (oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)**.

CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão por conta do: - Programa de Trabalho nº 0212200331D373384 - Elemento de Despesa nº 45.90.61-01- Edifícios, Fonte 0100000000, conforme a Nota de Empenho nº 2020NE002412, de 09/12/2020, no valor de R\$ 8.460.000,00 (oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais).

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado na seguinte modalidade: O crédito, no valor de **RS 8.460.000,00 (oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)** será realizado à vista por meio de Ordem Bancária no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de assinatura deste Contrato, na conta corrente da VENDEDORA, na Caixa Econômica Federal, Agência 2156, Conta Corrente nº 03.00124-3, estando a despesa vinculada à Nota de Empenho nº 2020NE002412.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES

1 – A VENDEDORA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

2 – A VENDEDORA declara-se proprietária e legítima possuidora do imóvel descrito na Cláusula Primeira deste Contrato, o qual se encontra completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal, ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório, que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento.

3 – A VENDEDORA, por força deste contrato, transmite à COMPRADORA toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 144

a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que a COMPRADORA goze livremente do imóvel e dele disponha como seu, desta data em diante.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES DA COMPRADORA

- 1 - A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.
- 2 - A COMPRADORA declara ter plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste Instrumento, conforme Laudo de Inspeção Predial (doc. SEI 6299977).

CLÁUSULA OITAVA- DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

- 1 – A VENDEDORA compromete-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo, tais como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza.
- 2 - A partir da data do registro deste título aquisitivo, correrão por conta exclusiva da COMPRADORA todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, bem como a atualização dos dados cadastrais do novo proprietário junto à Prefeitura de Americana/SP.
- 3 - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI não é devido nesta transação por ser a COMPRADORA imune, consoante artigo 150, inciso VI, “a”, da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA - DA CLÁUSULA RESOLUTIVA

O presente Contrato de Compra e Venda é definitivo e irrevogável, estando apto a ser levado ao registro imobiliário, ressaltando-se, contudo, que por força da presente cláusula resolutiva, estabelecida na forma do art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso a COMPRADORA não salde o preço de venda estabelecido neste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGISTRO

- 1 - A COMPRADORA apresentará à VENDEDORA o exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóvel, após o prazo previsto no art. 188 da Lei nº 6.015/1973, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo respectivo Oficial de Registros Públicos.

[Assinatura]
P/



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 145

1.1 - Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste Contrato, compromete-se a VENDEDORA, desde já com a autorização expressa da COMPRADORA, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do término do prazo a que se refere o item 1 desta Cláusula, prorrogável por igual e sucessivo período a critério da União, de modo que o título venha a ser registrado.

1.2 - Transcorrido o prazo previsto no subitem 1.1 desta Cláusula, o Contrato de Compra e Venda estará rescindido, de pleno direito, independentemente de ato especial, responsabilizando-se a VENDEDORA a restituir os valores pagos pela COMPRADORA, devidamente corrigidos pelo IGPM, sem prejuízo da aplicação de juros de mora.

2 - As partes contratantes autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a promover as averbações, registros e cancelamentos necessários à vista do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS DOCUMENTOS APLICÁVEIS

1 - O presente Termo vincula-se às disposições contidas nos documentos a seguir especificados, cujo teor se considera conhecido e acatado pelas partes.

1.1- Processo SEI nº 0019227-09.2020.4.03.8001, da Justiça Federal em São Paulo.

1.2 - Laudo de Inspeção Predial – Doc. SEI nº 6299977.

1.3 - Extrato de Dispensa de Licitação, publicado no Diário Oficial da União nº 236, Seção 3, de 10 de dezembro de 2020, pág 167, em atendimento ao disposto no art. 55, inciso XI, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

As dúvidas e questões oriundas da execução do presente Contrato serão dirimidas no foro da 34ª Subseção Judiciária da Seção Judiciária de São Paulo – Justiça Federal da Terceira Região, em Americana/SP. E por assim estarem convencionadas e se declararem ajustadas, A VENDEDORA e a COMPRADORA, por meio da Secretaria do Patrimônio da União no Estado de São Paulo, com interveniência da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, depois de lido e achado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Livro Nº 37

FOLHA 146

conforme, assinam o presente instrumento, com força de escritura pública, de acordo com o art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020

ENY AGUILAR BIASI
Sócio Administrador

CAMPOS SALLES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA

ROBERTO PINESE
Sócio Administrador

CAMPOS SALLES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA

SÉRGIO DE MATOS OLIVEIRA

SUPERINTENDENTE DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO, SUBSTITUTO

MARCIO FERRO CATAPANI

JUIZ FEDERAL DIRETOR DO FORO DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Testemunhas:

Nome: Maria Helena de Almeida Santos

RG: 8.160.128-5

Assinatura:

Nome: SIDNEY NEAL DA SILVA

RG: 20.704.293-0

Assinatura:

