



DIVISÃO LEGISLATIVA

# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º da Fundação do Povoado e  
75º de Emancipação Político-Administrativa

## PAUTA PARA A 5ª SESSÃO ORDINÁRIA DO DIA 05 DE MARÇO DE 2024.

# ORDEM DO DIA

**1º PROC. Nº 020/2024**  
**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2024**  
**AUTORIA: PREFEITO MUNICIPAL**  
**ASSUNTO: AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**  
**DATA: 11 DE JANEIRO DE 2024.**  
**OBS.: 1ª DISCUSSÃO (VENCIDO). (JÁ PAUTADO NA 3ª SESSÃO ORDINÁRIA).**

**OBS.: A SESSÃO SERÁ REALIZADA DE FORMA REMOTA, CONFORME PORTARIA Nº 16/2024, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2024.**

Divisão Legislativa, 04 de março de 2024.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar um lote de terras integrante do patrimônio público municipal, por um lote de terras particulares, de propriedade de DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, adiantes descritos.

**Art. 2º** A permuta se dará em razão do interesse público, de manifestação favorável do Chefe do Executivo.

**Art. 3º** Os bens imóvel objeto da presente lei autorizativa constitui-se de uma área de 58.024,42m<sup>2</sup> descrita e caracterizada, objeto da Transcrição 45.681 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, avaliada em R\$24.721.304,10 (vinte e quatro milhões, setecentos e vinte e um mil, trezentos e quatro reais e dez centavos), de propriedade do município de Cubatão, a ser permutada com uma área de 39.436,00m<sup>2</sup> descrita e caracterizada, objeto da matrícula 3.936 do Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão, avaliada em R\$33.603.415,60 (trinta e três milhões, seiscentos e três mil, quatrocentos e quinze reais e sessenta centavos), de propriedade de DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA sobre os quais ficam, desde já, autorizada a desafetação das áreas, se necessário for.

**Parágrafo único.** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder o encontro de contas para a extinção dos créditos tributários de imposto predial e territorial urbano - IPTU da área particular, objeto da presente alienação, já constituídos até o tempo da formalização da permuta, limitado a diferença entre os valores das avaliações dos bens imóveis público e particular.

**Art. 4º** Fica o Município autorizado a instituir servidão de passagem para atender o acesso as áreas permutadas, se necessário for.

**Art. 5º** A permuta objeto da presente Lei Complementar é meramente autorizativa, precedida de laudos de avaliação prévia dos bens imóveis a serem permutados, bem como, deverá se efetivar através escritura pública de permuta de bens imóveis, desde que comprovada a real propriedade do imóvel.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Parágrafo único.** As despesas oriundas da escrituração cartorária da transmissão dos imóveis correrão por conta dos permutantes.

**Art. 6º** Na escritura pública de permuta deverá constar, obrigatoriamente, o valor dos bens imóveis permutados, ressaltando-se que na permuta não haverá torna ou volta compensatória, excetuada a compensação prevista no parágrafo único do artigo 3º, fazendo-se as transmissões no estado em que se encontram as áreas, responsabilizando-se os permutantes por todos os ônus e bônus, ora existentes.

**Art. 7º** A alienação por permuta de que trata esta Lei dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, nos termos do artigo 97, §1º da Lei Orgânica do Município de Cubatão e artigo 76, I, c, da Lei nº 14.133/2021.

**Art. 8º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessárias.

**Art. 9º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
EM 10 DE JANEIRO DE 2024.  
"491º da Fundação do Povoado  
75º da Emancipação".

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

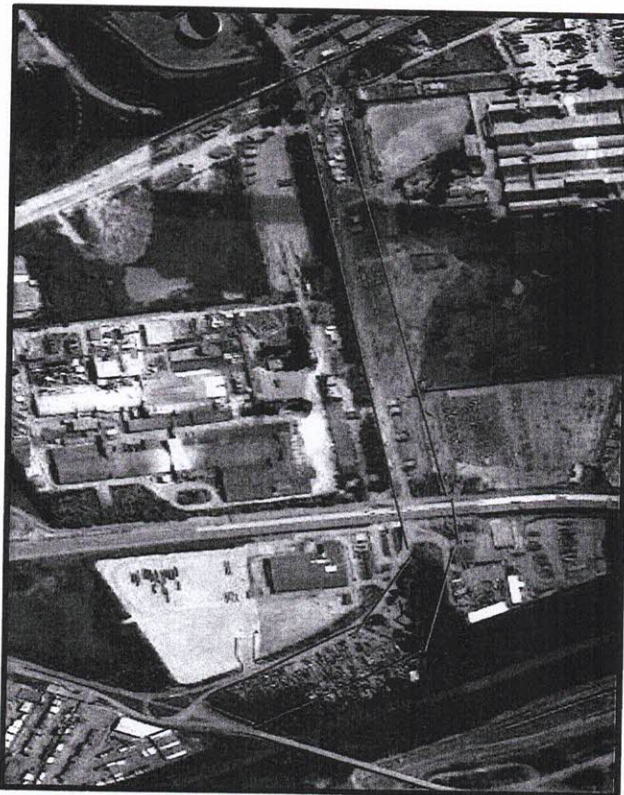
ESTADO DE SÃO PAULO

## **AVALIAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS LINDEIRAS Á ESTRADA PLINIO DE QUEIROZ/ANTIGO POSTO PAULINIA**

**CUBATÃO – SP**

O presente trabalho tem por finalidade determinar o valor mínimo das áreas públicas, lindeiras a Estrada Plinio de Queiroz, objeto da Transcrição 45.681, obtendo como resultado um valor que represente a melhor aproximação da realidade de mercado.

Consideramos a atual ocupação irregular da área, bem como a condição de contaminação solo e passivos ambientais pendentes.



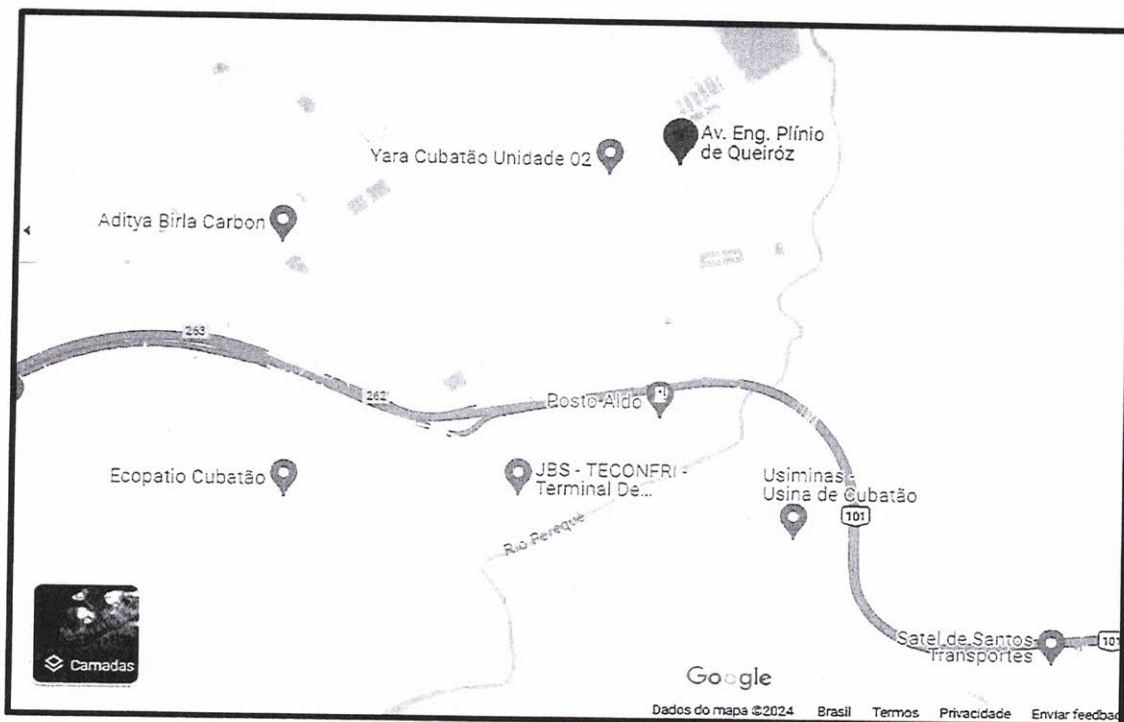
**FOTO 1**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## Localização do imóvel e Infraestrutura Urbana



**Referência:** Transcrição 45.681

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Cubatão

**Área:** 58.024,42m<sup>2</sup>

**Localização:** O imóvel objeto da avaliação possui acessibilidade pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni na confluência com a Estrada Municipal Eng. Plínio Queiroz e se estendendo ao longo desta estrada na Zona Industrial – Cubatão.

**Infraestrutura Urbana:** O local é dotado de melhoramentos públicos básicos de drenagem, pavimentação, iluminação, luz domiciliar, fornecimento de água, Coleta de lixo e transporte regular.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## CÁLCULO ESTIMATIVO DA ÁREA

Para obtenção do valor estimativo da área do terreno, não estão sendo consideradas benfeitorias existentes, por se tratar de construções precárias construídas no imóvel ilegalmente, que se tornam fatores de depreciação, bem como a contaminação do solo, pelas atividades nocivas ao meio ambiente e os consequentes passivos ambientais.

Na ausência de áreas amostrais, na mesma região geoeconômica, com metragem, testada e demais condições assemelhadas ao imóvel estudado, que pudessem servir de dado amostral, foi utilizada a Avaliação Judicial, **Anexo 01**, executada pelo Perito Judicial, Eng. Marcio Mônico Fontes, devido à estreita semelhança, com o caso em questão.

O trabalho de Avaliação do referido Perito Judicial, apurou o valor de R\$505,41/m<sup>2</sup>/Data base: set/2014, cuja atualização foi praticada por diversas vezes dada a precisão da atualização dos valores, a partir da aplicação do Índice – INPC/TJSP.

Às fls. 341, do presente processo, o Eng. Antônio Roberto Derenzio, em avaliou o metro quadrado do imóvel em R\$658,29/m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte nove centavos) por metro quadrado, utilizando do método de atualização, acima descrito

Abaixo apresentamos tabela com a atualização do valor do metro quadrado da área avaliada , para a presente data.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

| Atualização do valor unitário |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Vu:                           | R\$ 658,29 m <sup>2</sup>          |
| jun/19                        | 71,583466                          |
| dez/23                        | 92,658955                          |
| Vu =                          | R\$ 658,29 / 71,583466 * 92,658955 |
| Vu =                          | R\$ 852,10 m <sup>2</sup>          |
| INDICE - INPC/TJSP            |                                    |

O valor de R\$852,10, apurado para janeiro de 2024, segundo a aplicação dos índices do INPC do Tribunal de Justiça de São Paulo, não contempla as necessárias depreciações, constadas no imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Conforme se constata, a área avalianda está em grande parte invadida a décadas, utilizadas no desenvolvimento de atividades nocivas ao meio ambiente, contrariando totalmente as normas impostas pela Legislação Sanitária e Ambiental.

A atividade de lavagem e permanência de caminhões tem provocado a contaminação do solo da área, por resíduos sólidos e líquidos, que penetram no solo contaminando o lençol freático, bem como são carregados para o Rio Mogi, limítrofe ao imóvel.

O terreno situa-se em área periodicamente inundável, pela proximidade do Rio Mogi, possuindo em 50% da sua área uma condição topográfica abaixo do nível da rua, o que dificulta o escoamento das águas, tanto fluvial, como pluvial, durante as cheias do Rio Mogi, dificultando e até impede o acesso a totalidade ao imóvel, demandando a elevação no nível do terreno em 1,50m, para o seu total aproveitamento.

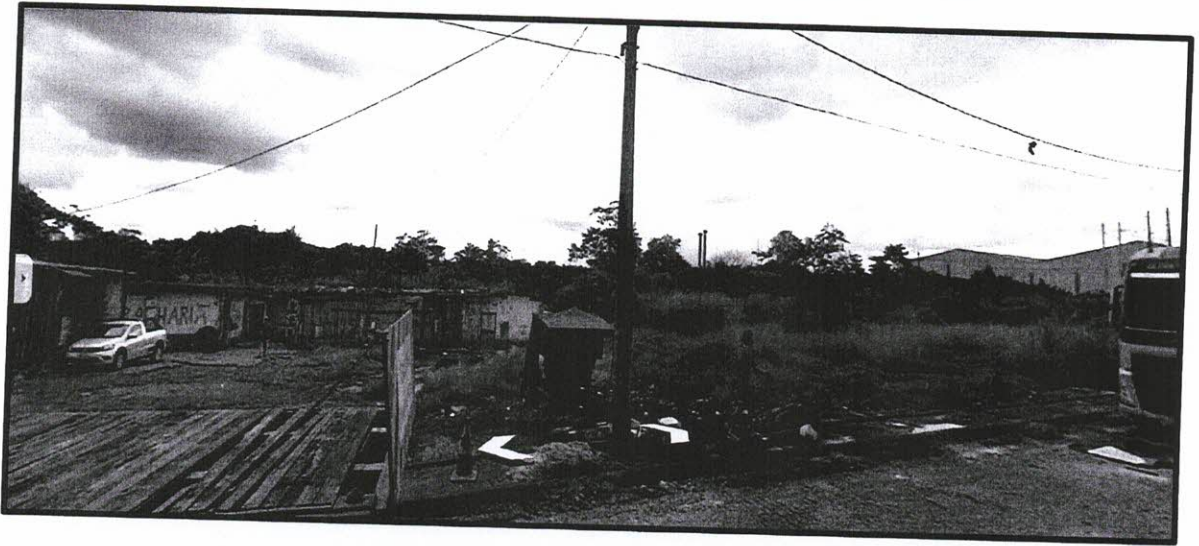
A testada do imóvel apesar de possuir extensão superior a 1200 metros, esta seccionada por passagens e acessos, possuindo profundidade inferior a 70 metros, comprometendo desta forma a instalação de plantas industriais e maior porte.



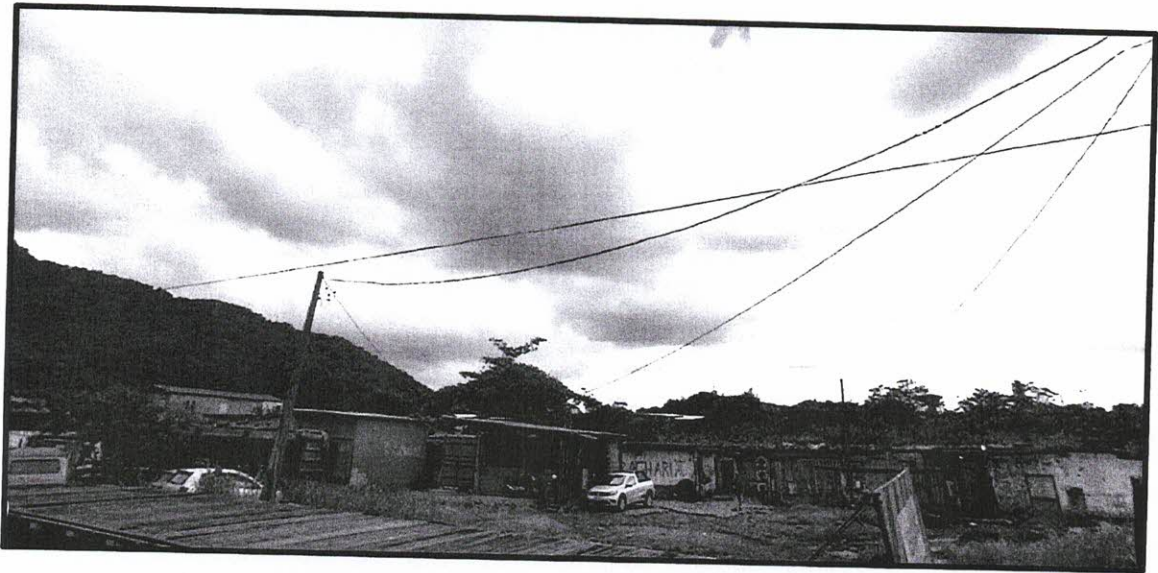


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 2** - Invasões e áreas alagadiças



**FOTO 3** - Invasões

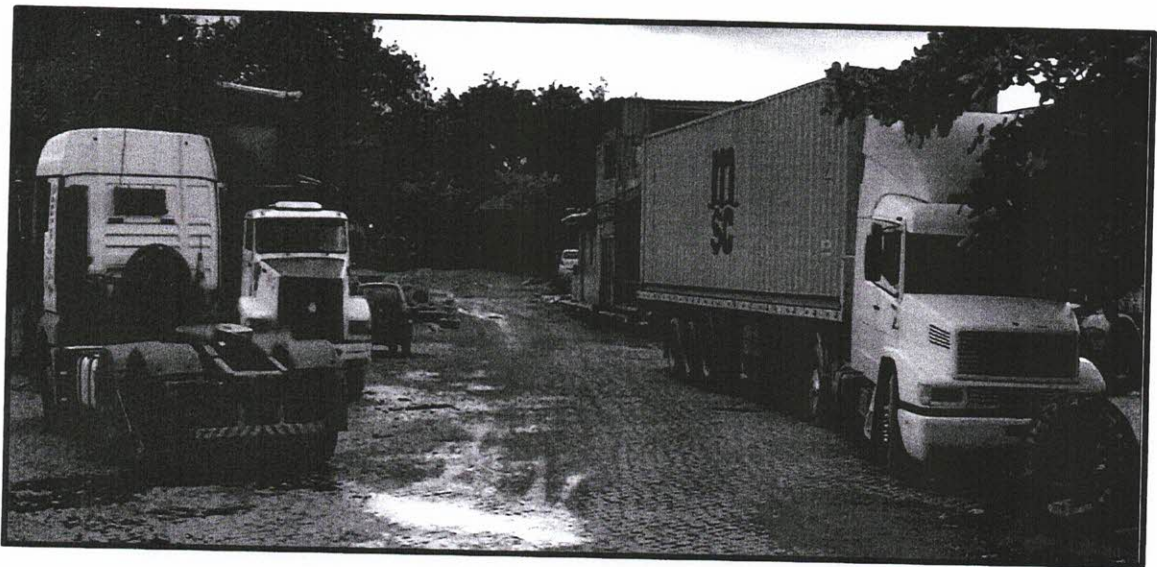


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 4** - Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que contaminam o solo

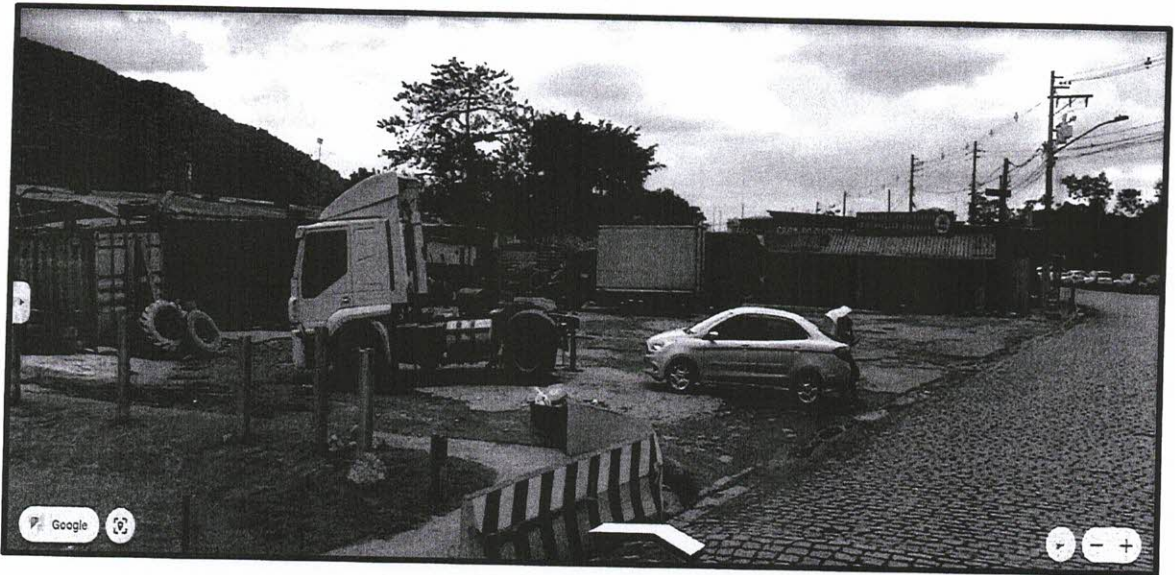


**FOTO 5** - Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que contaminam o solo

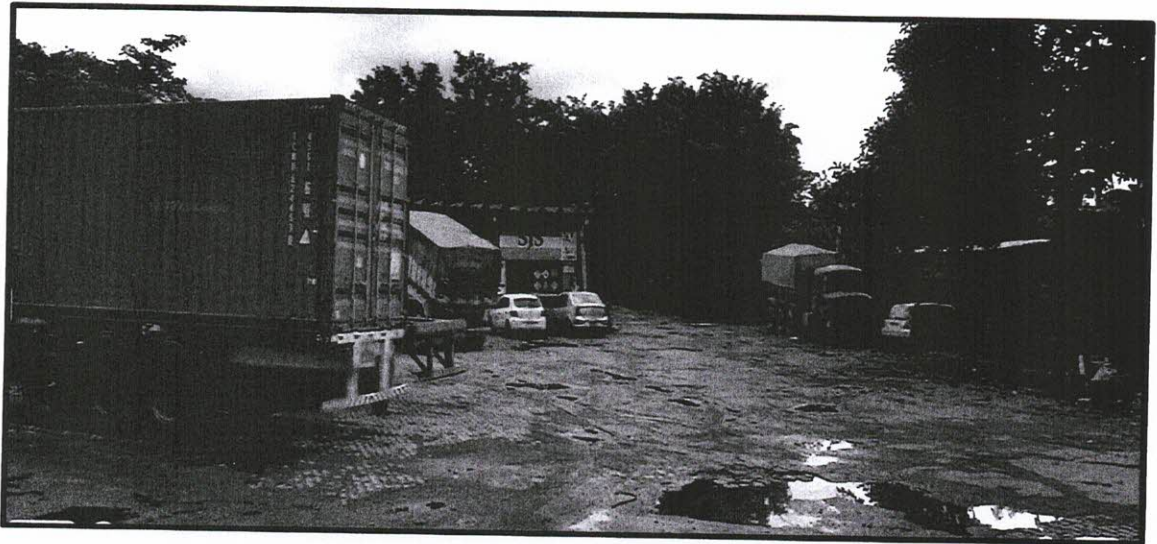


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 6** - Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que contaminam o solo



**FOTO 7** - Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que contaminam o solo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 8** - Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que contaminam o solo

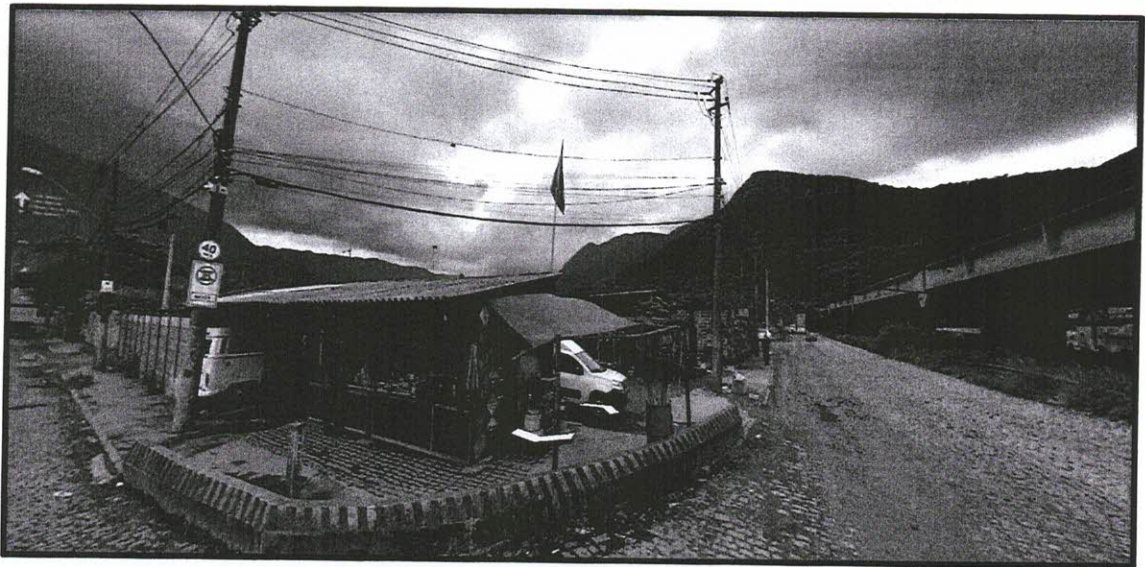


**FOTO 9** - Invasões

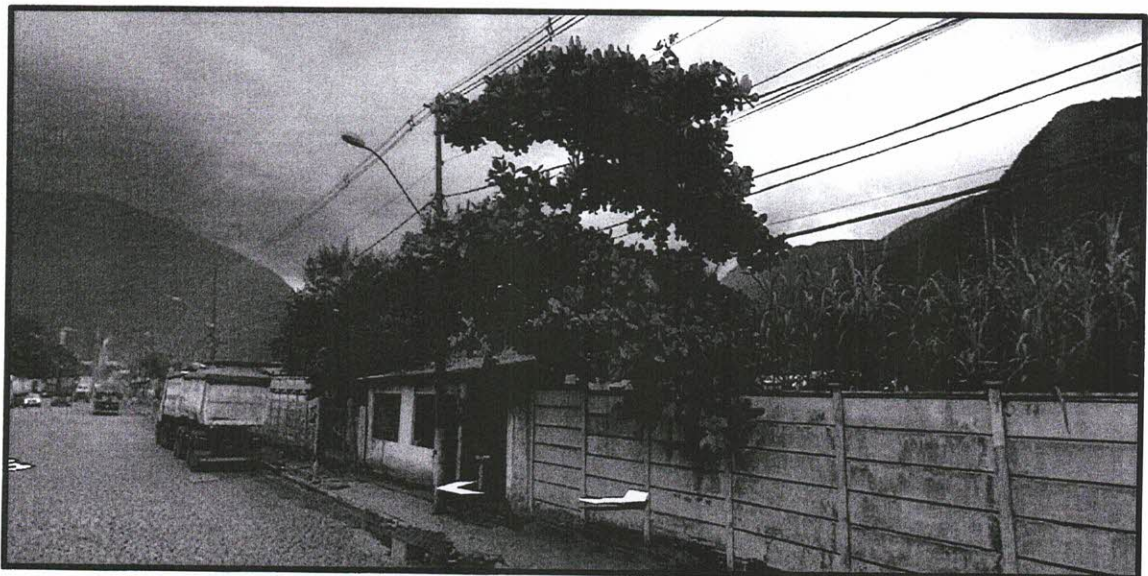


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 10** - Invasões e atividades comerciais



**FOTO 11** - Invasões e atividades comerciais

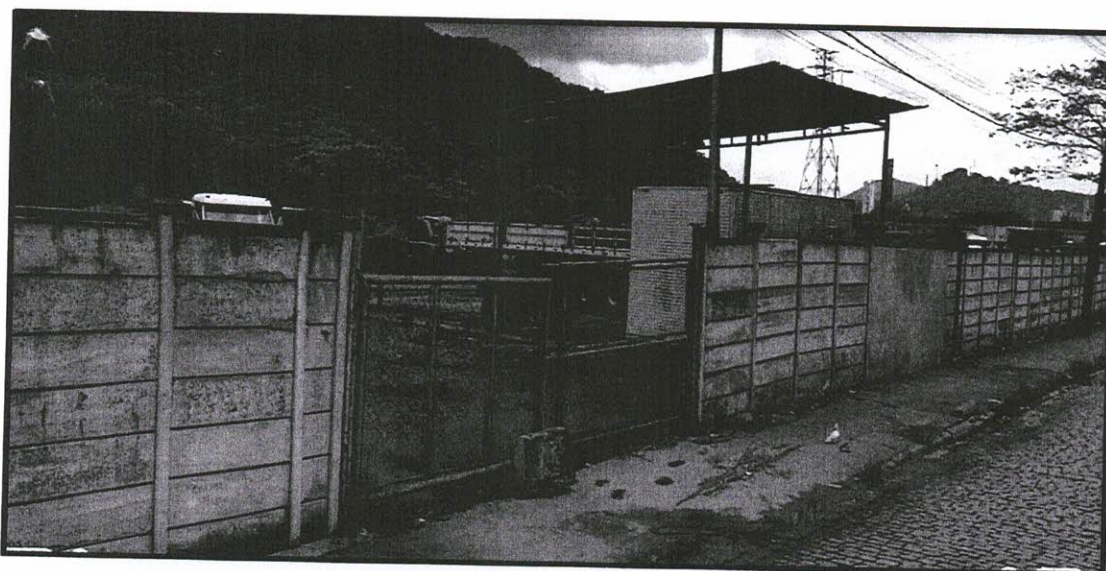


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 12** - Invasões e atividades comerciais

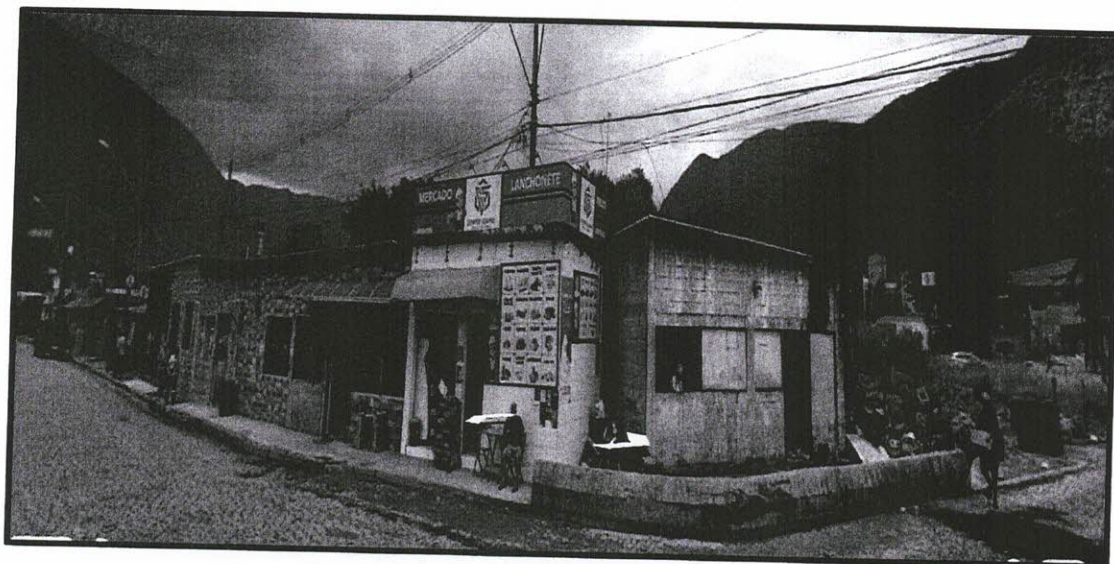


**FOTO 13** - Invasões e atividades comerciais

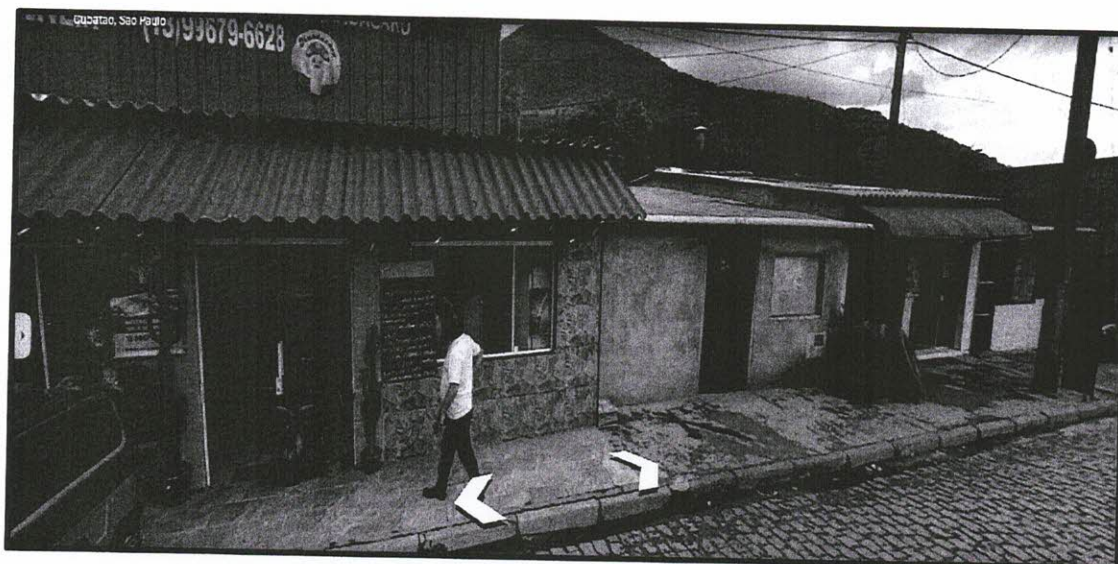


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 14** - Invasões e atividades comerciais

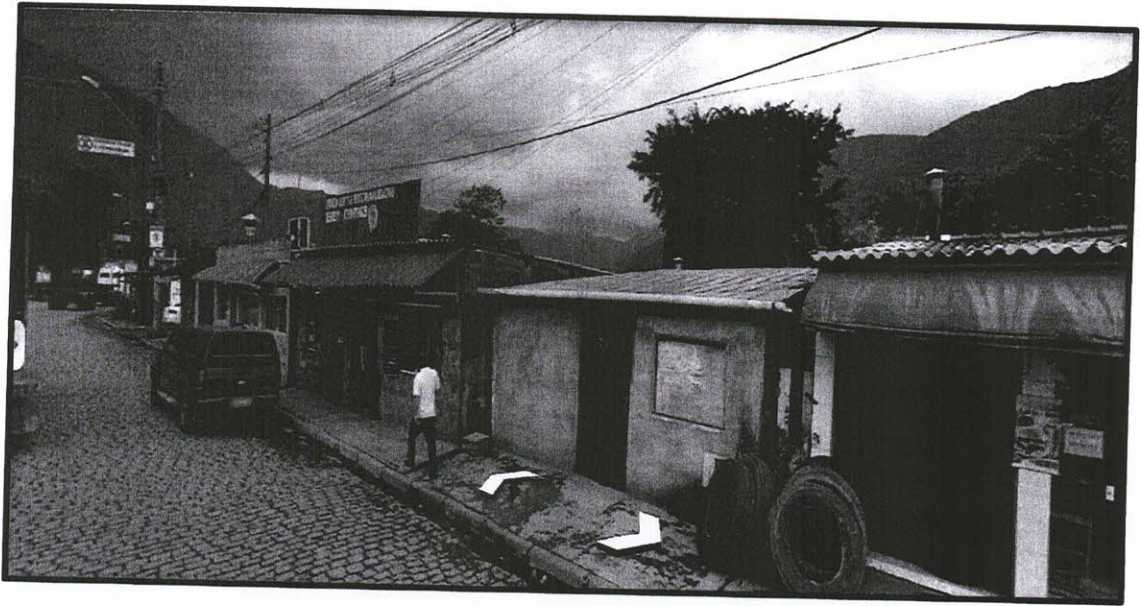


**FOTO 15** - Invasões e atividades comerciais

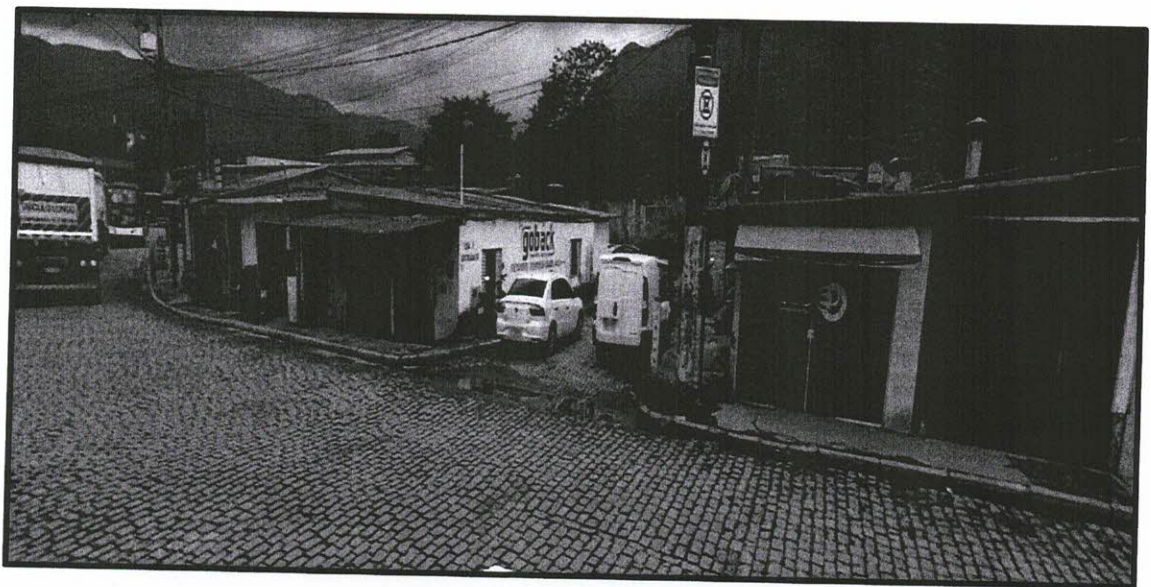


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 16** - Invasões e atividades comerciais



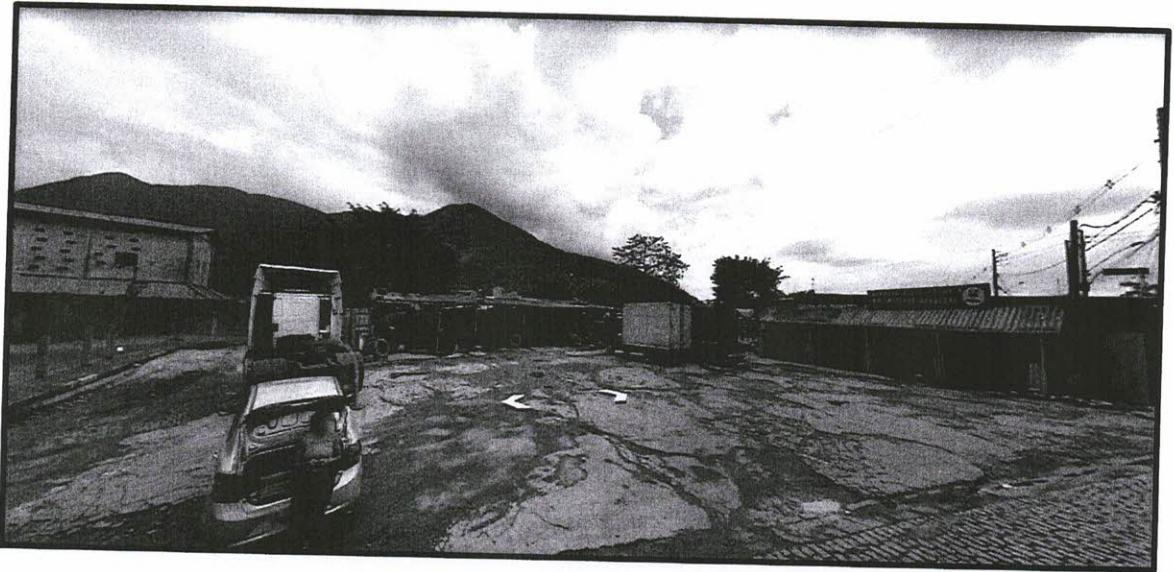
**FOTO 17** - Invasões e atividades comerciais



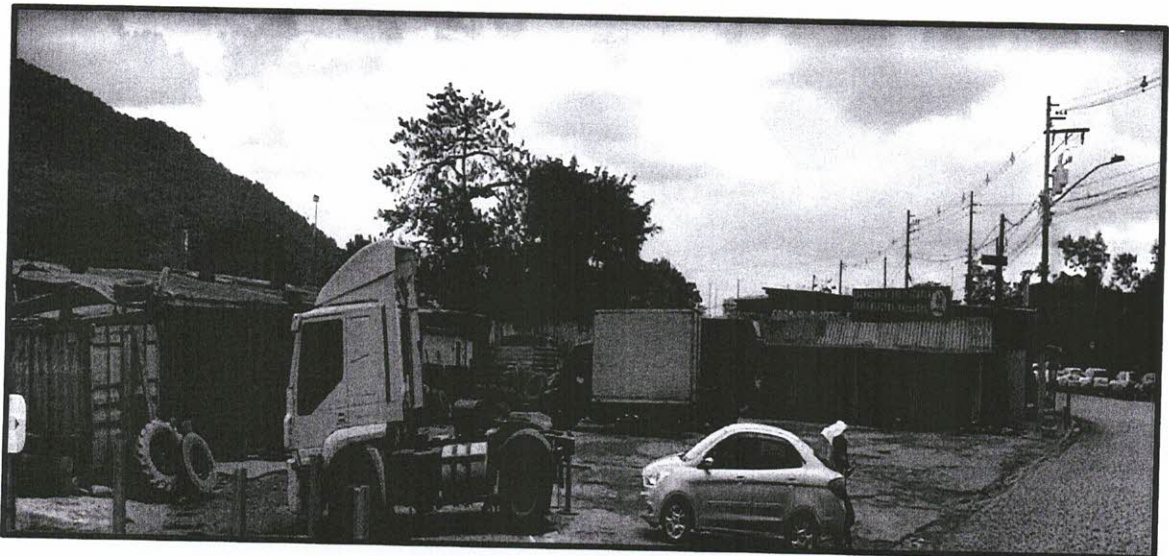


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



**FOTO 18** - Invasões e atividades comerciais



**FOTO 19** - Invasões e atividades comerciais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011, considera que os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

**O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, bem como de sua condição física.**

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização.

Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que deem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A Norma IBAPE-2011, nos tópicos 10.4, 10.5, 10.5.2, 10.5.3, discrimina e recomenda a aplicação de fatores de depreciação no valor estimado de acordo com as características do imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

| <b>ibape SP</b>                                    |             | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO |
|--|-------------|--|
| Qualidade em perícias e avaliações                 |             | (FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)                         |
| Topografia   | Depreciação | Fator*   |
| Situação Paradigma: Terreno Plano                  | -           | 1,00   |
| Declive até 5%                                     | 5%          | 1,05   |
| Declive de 5% até 10%                              | 10%         | 1,11   |
| Declive de 10% até 20%                             | 20%         | 1,25   |
| Declive acima de 20%                               | 30%         | 1,43   |
| Em acive até 10%                                   | 5%          | 1,05   |
| Em acive até 20%                                   | 10%         | 1,11   |
| Em acive acima de 20%                              | 15%         | 1,18   |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m                   | -           | 1,00   |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m          | 10%         | 1,11   |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m             | 20%         | 1,25   |
| Acima do nível da rua até 2,00m                    | -           | 1,00   |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m           | 10%         | 1,11   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6 |             |  |

### 10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

| Situação  | Depreciação | Fator* |
|---|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Seco  | -           | 1,00   |
| Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 10%         | 1,11   |
| Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação   | 30%         | 1,43   |
| Terreno permanentemente alargado  | 40%         | 1,67   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6  |             |        |

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

A depreciação de um imóvel pode ser aplicada em situações específicas, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## CONCLUSÃO

Considerando, que o imóvel avaliando, apesar de totalizar 58.024,42m<sup>2</sup> e possuir extensão de testada superior a 1200 metros, a sua pouca profundidade desfavorece a implantação de plantas industriais, bem como por ser seccionada em diversos pontos por ruas e acessos.

Considerando que aproximadamente 50% da área do imóvel é periodicamente inundável, por sua topografia e proximidade do Rio Mogi.

Considerando que a área demanda de aterro de aproximadamente 1,50m, para mudar sua condição de parcialmente inundável.

Considerando que a área possui invasões e construções precárias em toda sua extensão.

Considerando que o desenvolvimento da atividade de lavagem de caminhões durante décadas, promoveram a contaminação do solo, o que demanda grandes investimentos em investigação, obras de monitoramento, eventual substituição de solo, para posterior licenciamento de atividade industriais.

Considerando apenas os fatores depreciativos previsto na Norma/IBAPE, conforme tabelas acima, e as obras necessárias para limpeza do terreno invadido e recuperação do solo, aplicaremos uma depreciação de 50%, no valor do metro quadrado apurado.

Foi desconsiderado, nas depreciações, o fato do terreno estar estigmatizado no mercado imobiliário da região geoeconômica, por todas as características negativas, o que se confirma, através no desinteresse na sua locação ou aquisição, nas diversas tentativas da municipalidade negociar área.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## Atualização do valor unitário

**Vu = R\$ 852,10 m<sup>2</sup>**

INDICE - INPC/TJSP

| Valor Unitário/Paradigma  | Depreciação | Área<br>Quadrada         |
|---|-------------|--------------------------|
| R\$852,10m <sup>2</sup>   | 50%         | 58.024,42 m <sup>2</sup> |
| <b>VT = R\$426,05 x 58.024,42m<sup>2</sup> = R\$24.721.304,10</b> |             |                          |
| <b>Valor Total = R\$24.721.304,10</b>                             |             |                          |

Cubatão, 03 de janeiro de 2024.

Eng.º Rodrigo Eduardo C. B. Feitosa  
CREA-SP 5070559294

MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:29  
886290803

Assinado de forma digital por  
MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:29886290803  
Dados: 2024.01.08 11:34:14  
-03'00'

Eng.º Marcos Silva Quarterolli  
CREA -SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## **ANEXO 01**

**ELEMENTO 01**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco P  
Cidade: Cubatão  
Bairro: Vila Parisi  
UF: 26584

Ofertante: Imóveis Marcio  
Informante: Marcio Tipo: oferta  
Telefone: (13)3027-3361 Data: set/14  
Site: http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 10.000,00m<sup>2</sup>  
Testada Principal (m): 40,00m  
Testada Secundária (m): -  
Profundidade Equivalente (m): 250,00m  
Topografia: Declive até 5%  
Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
Uso predominante na região: Zona Urbana  
Localização na Quadra: Meio  
Observação:

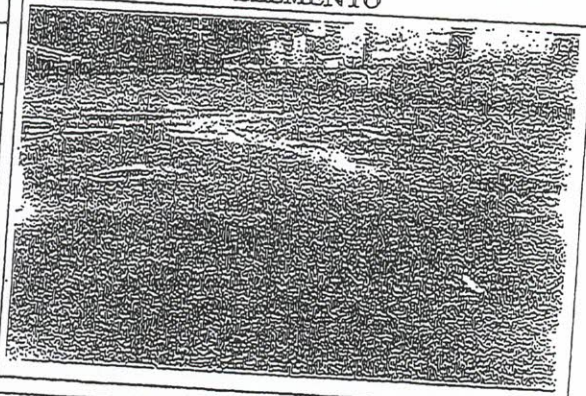
**BENFEITORIAS**

| Construção 1                   |                            |       |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Padrões                        | Área                       | Idade |
| Comercial Galpões Médio        | 130,00m <sup>2</sup>       | 15    |
| Classe de Conservação          | d                          |       |
| Termo                          | médio                      | 2     |
| Ir = 80                        | %vida:                     | 19    |
| K = 0,815                      | R = 20                     |       |
| Foc =                          | 0,852                      |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 1,23                       |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| <b>RS 159.059,58</b>           |                            |       |

| Construção 2                   |                            |       |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Padrões                        | Área                       | Idade |
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>         | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Termo                          |                            | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc =                          | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| <b>RS 0,00</b>                 |                            |       |

| Construção 3                   |                            |       |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Padrões                        | Área                       | Idade |
| Sem Edificação                 | 0,00                       | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Termo                          |                            | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc =                          | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| <b>RS 0,00</b>                 |                            |       |

**ELEMENTO**

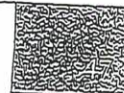


**VALOR TOTAL**

**RS 10.000.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

**RS 984,09/m<sup>2</sup>**



**ELEMENTO 02**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangeloni, depois do Viaduro  
Cidade: Cubatão  
Bairro: Vila Parisi  
IF: 265,84

Ofertante: Zampier Imóveis  
Informante: 0  
Telefone: (13)3019-1188  
Site: <http://www.vivareal.com.br/imovel/lotte-terreno-cubatao>  
Tipo: oferta  
Data: ser/14

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 71.039,00m<sup>2</sup>  
Testada Principal (m): 210,00m  
Testada Secundária (m): -  
Profundidade Equivalente (m): 338,28m  
Topografia: Declive de 5% até 10%  
Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
Uso predominante na região: Zona Urbana  
Localização na Quadra: Esquina  
Observação:

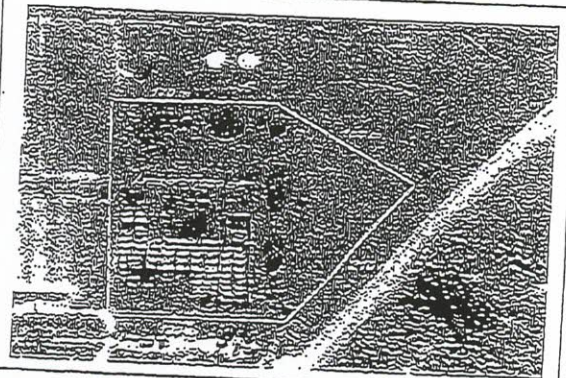
**BENFEITORIAS**

| Construção 1               |                                |                            |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Padrões                    | Área                           | Idade                      |
| Sem Edificação             | 0,00m <sup>2</sup>             | 0                          |
| Classe de Conservação      | 0                              |                            |
| Termo                      |                                | 0                          |
| Ir = 6                     | %vida:                         | 0                          |
| K = 0,000                  | R = 7                          |                            |
|                            | Foc:                           | 0                          |
|                            | Fator de ponderação do padrão: | 0                          |
|                            | R&N:                           | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> |                                |                            |
| RS 0,00                    |                                |                            |

| Construção 2               |                                |                            |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Padrões                    | Área                           | Idade                      |
| Sem Edificação             | 0,00m <sup>2</sup>             | 0                          |
| Classe de Conservação      | 0                              |                            |
| Termo                      |                                | 0                          |
| Ir = 6                     | %vida:                         | 0                          |
| K = 0,000                  | R = 7                          |                            |
|                            | Foc:                           | 0                          |
|                            | Fator de ponderação do padrão: | 0                          |
|                            | R&N:                           | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> |                                |                            |
| RS 0,00                    |                                |                            |

| Construção 3               |                                |                            |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Padrões                    | Área                           | Idade                      |
| Sem Edificação             | 0,00                           | 0                          |
| Classe de Conservação      | 0                              |                            |
| Termo                      |                                | 0                          |
| Ir = 6                     | %vida:                         | 0                          |
| K = 0,000                  | R = 7                          |                            |
|                            | Foc:                           | 0                          |
|                            | Fator de ponderação do padrão: | 0                          |
|                            | R&N:                           | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> |                                |                            |
| RS 0,00                    |                                |                            |

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
R\$ 63.936.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
R\$ 900,01/m<sup>2</sup>





**ELEMENTO 03**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo a balneário  
Cidade: Cubatão  
Bairro: Vila Parisi  
IF: 265.84

Ofertante: Bolsa de Imóveis da Baixada  
Informante: João Tipo: oferta  
Telefone: (13)99718-4467 Data: set/14  
Site: <http://sp.bomnegocio.com/baixada-santuz-c-litoral-sul>

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 150.000,00m<sup>2</sup>  
Testada Principal (m): 300,00m  
Testada Secundária (m):  
Profundidade Equivalente (m): 500,00m  
Topografia:  
Declive até 5%  
Consistência do terreno:  
Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
Uso predominante na região: Zona Urbana  
Localização na Quadra: Mção  
Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área                        | Idade |
|--------------------------------|-----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                           |       |
| Itemo                          |                             | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                      | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                       |       |
| Foc:                           | 0                           |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                           |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 2**

| Padrões                        | Área                        | Idade |
|--------------------------------|-----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                           |       |
| Itemo                          |                             | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                      | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                       |       |
| Foc:                           | 0                           |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                           |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

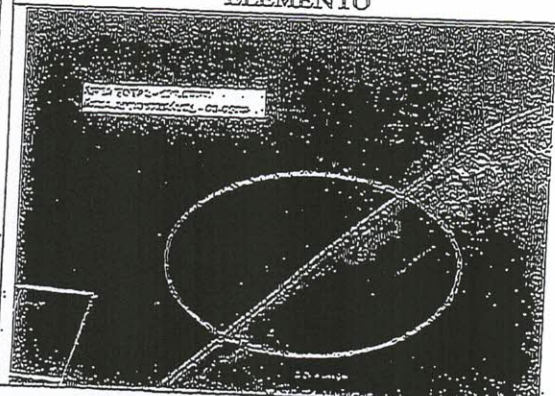
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 3**

| Padrões                        | Área                        | Idade |
|--------------------------------|-----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00                        | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                           |       |
| Itemo                          |                             | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                      | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                       |       |
| Foc:                           | 0                           |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                           |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
R\$ 110.000.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
R\$ 733,33/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO 04**

Endereço: Rodovia Cônego Domérgio Rangoni próximo ao Fco P  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Parisi  
 UF: 265.84

Ofertante: Inóveis Marcio  
 Informante: Marcio Tipo: oferta  
 Telefone: (13)3027-3361 Data: set/14  
 Site: <http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul>

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 50.000,00m<sup>2</sup>  
 Testada Principal (m): 180,00m  
 Testada Secundária (m):  
 Profundidade Equivalente (m): 277,78m  
 Topografia: Em adivé até 10%  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização na Quadra: Meio  
 Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>         | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Tempo                          |                            | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc:                           | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| R\$ 0,00                       |                            |       |

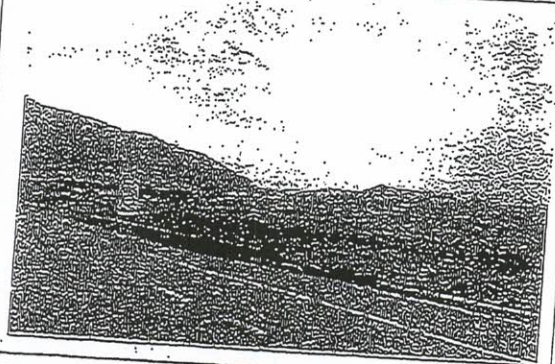
**Construção 2**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>         | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Tempo                          |                            | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc:                           | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| R\$ 0,00                       |                            |       |

**Construção 3**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00                       | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Tempo                          |                            | 0     |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc:                           | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>     |                            |       |
| R\$ 0,00                       |                            |       |

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
 R\$ 50.000.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
 R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

**ELEMENTO 05**

Endereço: Rodovia Cónego Domênico Rangoni, próximo ao Eco P  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Parisi  
 IF: 265.84

Ofertante: Inóveis Marcio  
 Informante: Marcio Tipo: oferta  
 Telefone: (13)3027-3361 Data: set/14  
 Site: http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 30.000,00m<sup>2</sup>  
 Testada Principal (m): 120,00m  
 Testada Secundária (m): -  
 Profundidade Equivalente (m): 250,00m

Topografia: Declive até 5%

Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões

Uso predominante na região: Zona Urbana

Localização na Quadra: Méio

Observação:

**BENFEITÓRIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área               | Idade                       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup> | 0                           |
| Classe de Conservação          | 0                  |                             |
| Termo                          |                    | 0                           |
| Ir = 6                         | %vida:             | 0                           |
| K = 0,000                      | R = 7              |                             |
| Foc:                           |                    | 0                           |
| Fator de ponderação do padrão: |                    | 0                           |
| R&N:                           |                    | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

**Construção 2**

| Padrões                        | Área               | Idade                       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup> | 0                           |
| Classe de Conservação          | 0                  |                             |
| Termo                          |                    | 0                           |
| Ir = 6                         | %vida:             | 0                           |
| K = 0,000                      | R = 7              |                             |
| Foc:                           |                    | 0                           |
| Fator de ponderação do padrão: |                    | 0                           |
| R&N:                           |                    | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

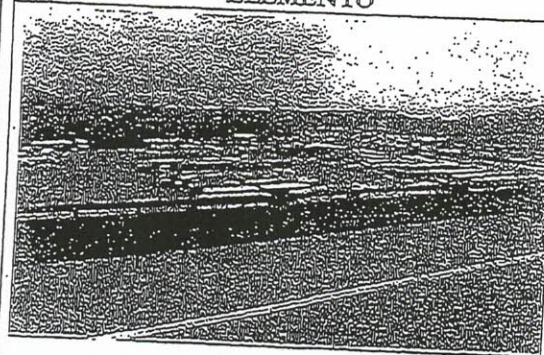
**Construção 3**

| Padrões                        | Área   | Idade                       |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Sem Edificação                 | 0,00   | 0                           |
| Classe de Conservação          | 0      |                             |
| Termo                          |        | 0                           |
| Ir = 6                         | %vida: | 0                           |
| K = 0,000                      | R = 7  |                             |
| Foc:                           |        | 0                           |
| Fator de ponderação do padrão: |        | 0                           |
| R&N:                           |        | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**

**R\$ 30.000.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

**R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>**



**ELEMENTO 06**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco R  
Cidade: Cubatão  
Bairro: Vila Parisi  
IF: 265.84

Ofertante: Imóveis Marcio  
Informante: Marcio  
Telefone: (13)3027-3361  
Site: <http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul>  
Tipo: oferta  
Data: set/14

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 20.000,00m<sup>2</sup>  
Testada Principal (m): 100,00m  
Testada Secundária (m): -  
Profundidade Equivalente (m): 200,00m  
Topografia: Declive até 5%  
Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
Uso predominante na região: Zona Urbana  
Localização na Quadra: Meio  
Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>         | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Terço                          |                            |       |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc =                          | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 2**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m <sup>2</sup>         | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Terço                          |                            |       |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc =                          | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

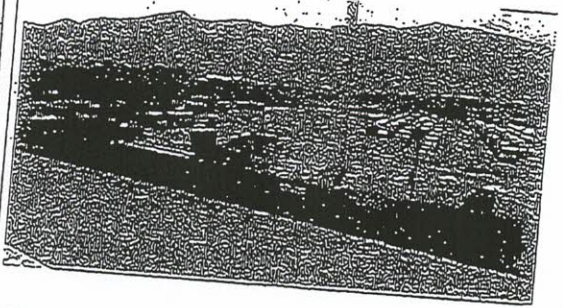
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 3**

| Padrões                        | Área                       | Idade |
|--------------------------------|----------------------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00                       | 0     |
| Classe de Conservação          | 0                          |       |
| Terço                          |                            |       |
| Ir = 6                         | %vida:                     | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7                      |       |
| Foc =                          | 0                          |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0                          |       |
| R\$N:                          | RS 1.167,54/m <sup>2</sup> |       |

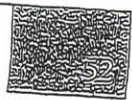
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
R\$ 20.000.000,00

**VALOR-UNITÁRIO-DE-TERRENO**  
R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>



### VIII.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

| Ref.        | Valor Unitário            |
|-------------|---------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 884,09/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 810,01/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 660,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Índice Local:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultou na seguinte tabela:

| Ref.        | Valor Unitário            | Localização |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|-------------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Fator       | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 884,09/m <sup>2</sup> | 0,60        | -353,64   | -0,40           | R\$ 530,46/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 810,01/m <sup>2</sup> | 0,60        | -324,00   | -0,40           | R\$ 486,01/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 660,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -264,00   | -0,40           | R\$ 396,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |

Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Setembro de 2.014.



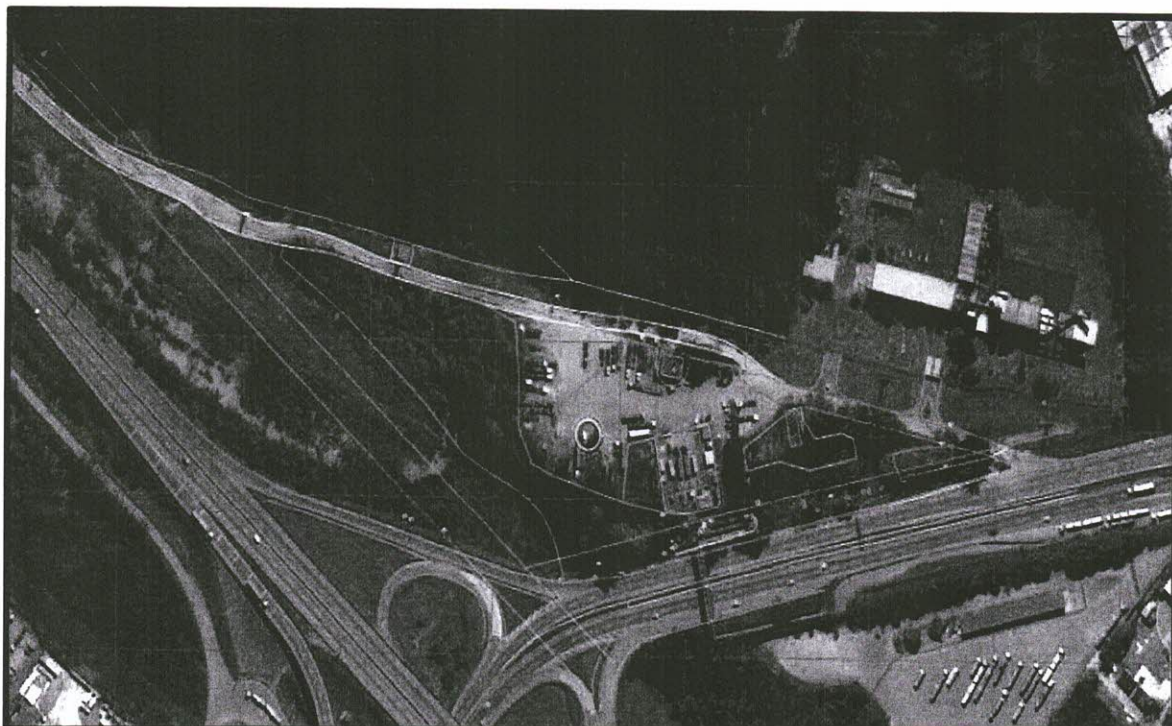


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE DA CESARI

O presente trabalho tem por finalidade determinar o real valor de mercado da área situada Marginal Via Anchieta, em frente ao trevo da Rodovia Anchieta com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – Cubatão – SP.



Vista aérea do imóvel avaliando



## Características do Imóvel

**Referência:** Matrícula 3936

**Proprietário:** Cesari

**Área:** 39.436,00m<sup>2</sup>

**Localização:** O imóvel objeto da avaliação possui acessibilidade pela Rodovia Rodovia Anchieta, na altura do nº 1750 e pela Avenida Bernardo Geisel Filho – Cubatão.

**Infraestrutura Urbana:** O local é dotado de melhoramentos públicos básicos: drenagem, acessos pavimentados, iluminação pública, luz domiciliar, redes de água, redes de esgoto, coleta de lixo e transporte regular estando parcialmente murado e totalmente aterrado.

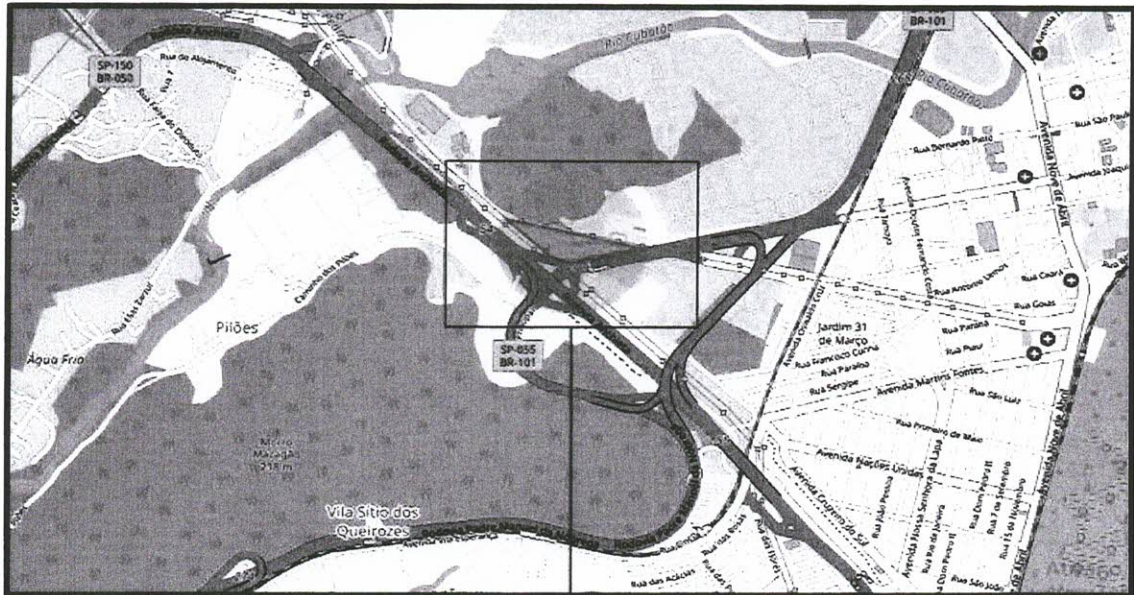




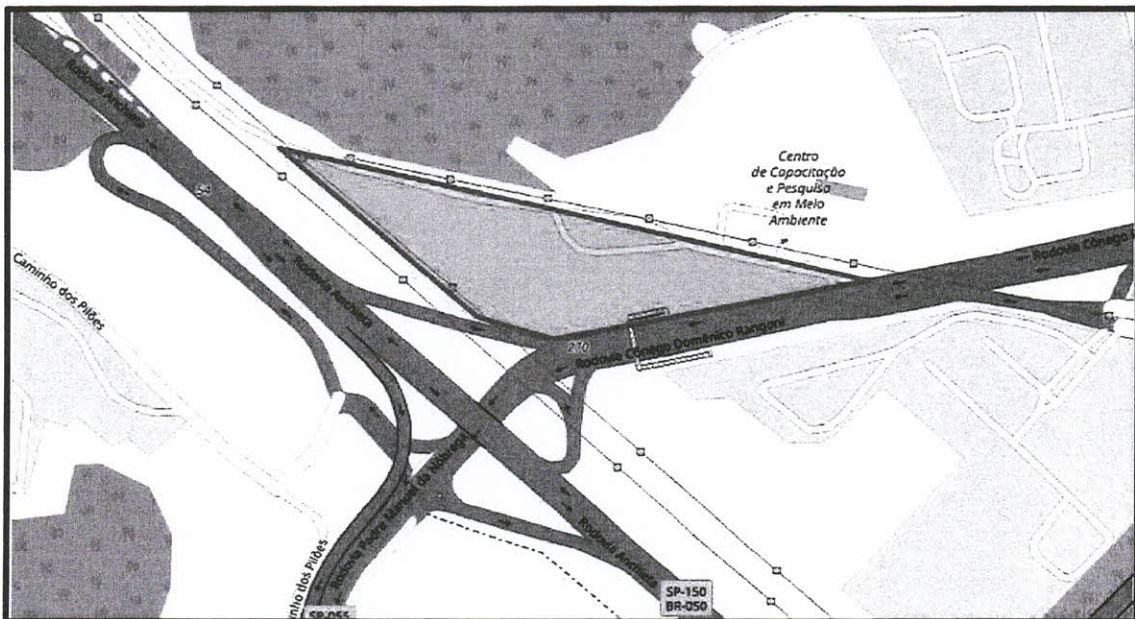
# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Localização do imóvel e dos seus diferentes acessos em imagem de satélite



Localização do imóvel e dos seus diferentes acessos



Localização do imóvel e dos seus diferentes acessos

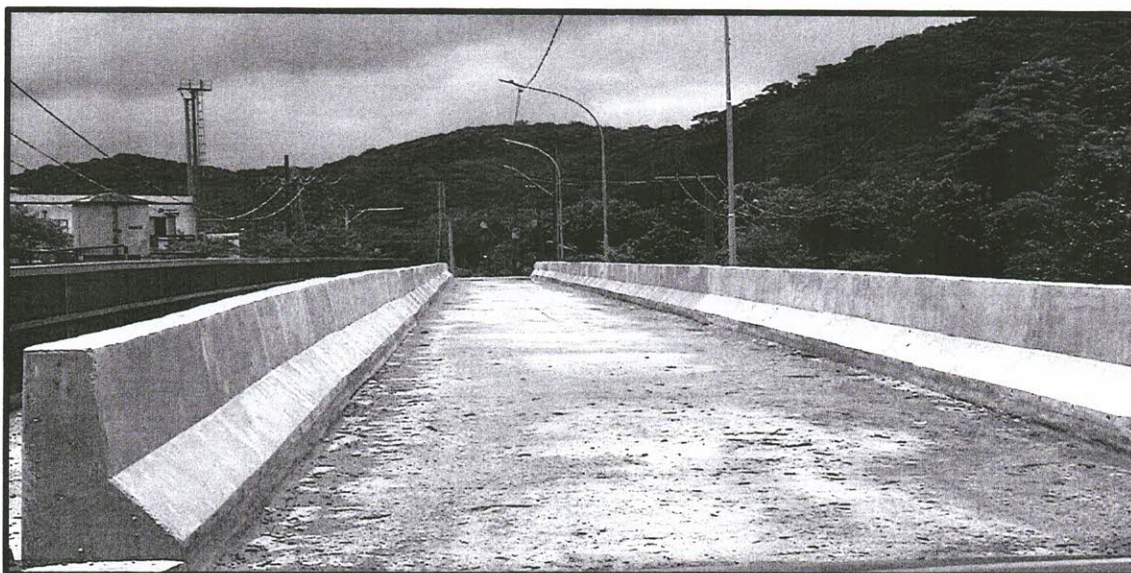




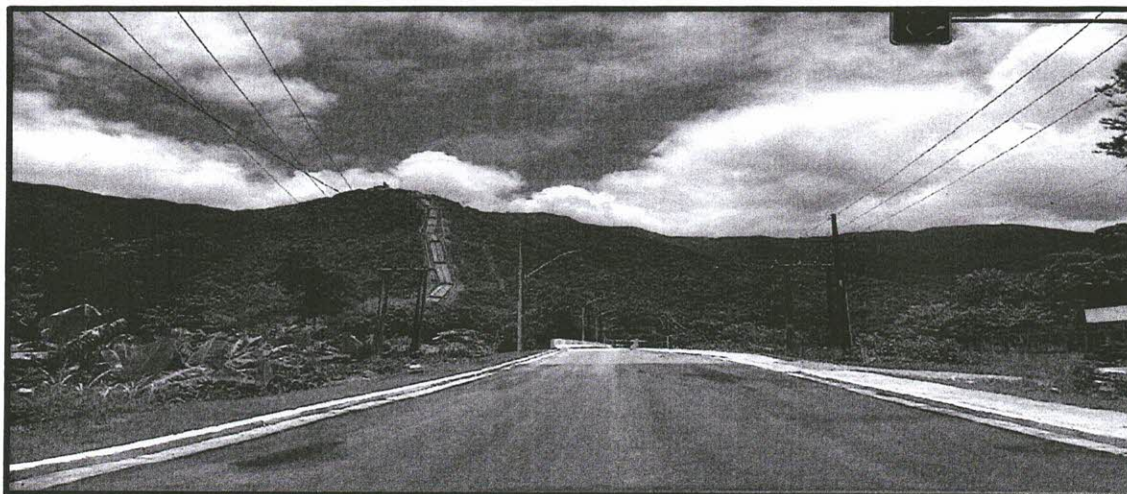
## Vistoria

Trata-se de um imóvel urbano, com benfeitorias, possuindo acessos pela Rodovia Anchieta e Avenida Bernardo Geisel Filho.

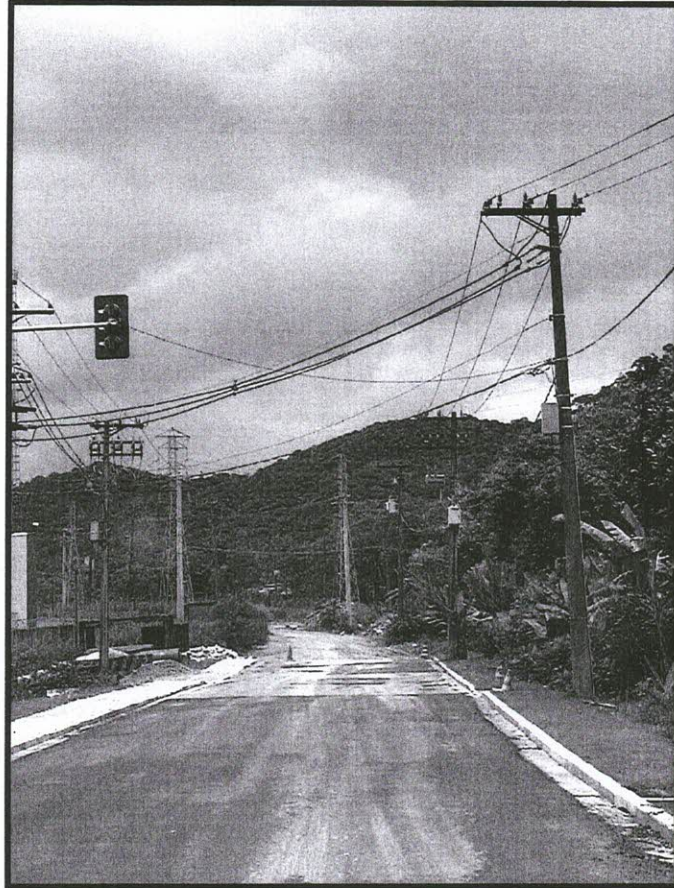
A área está parcialmente murada, estando em andamento uma obra de fechamento total do imóvel, segundo informado por funcionários do proprietário no local, será concluída em 30 dias.



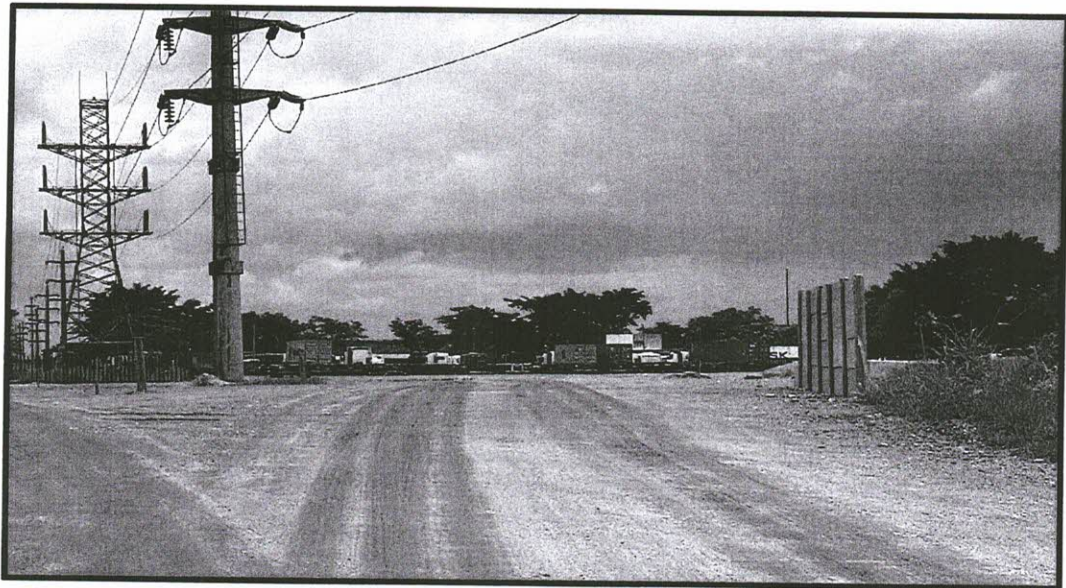
Ponte de acesso ao imóvel, na Av. Bernardo Geisel Filho



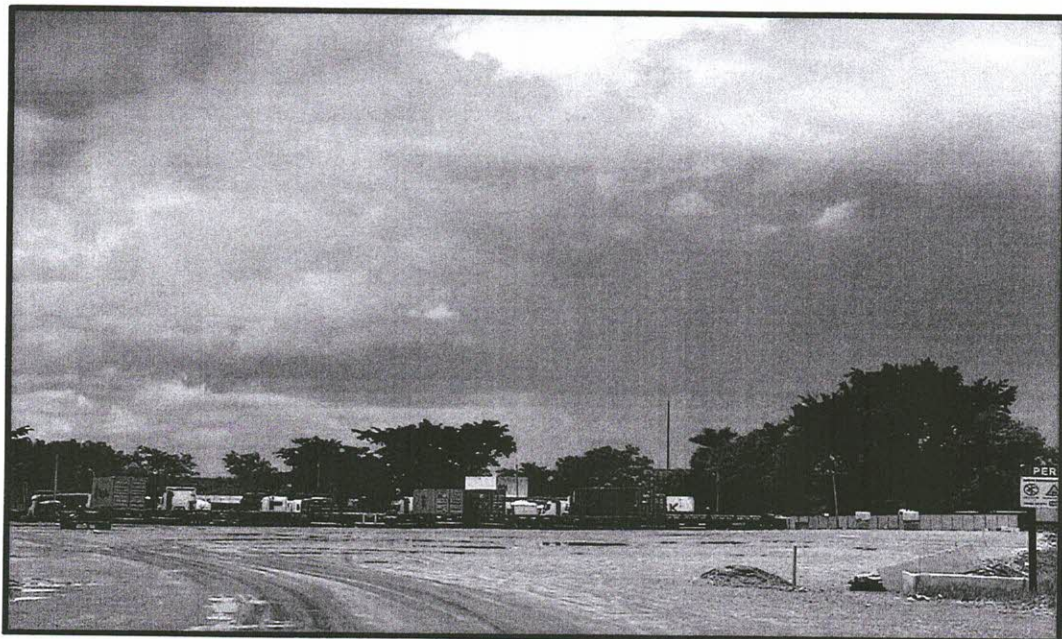
Rua de Acesso ao imóvel, parcialmente asfaltada.



Rua de Acesso ao imóvel, parcialmente asfaltado



Vista parcial do terreno e do muro em construção

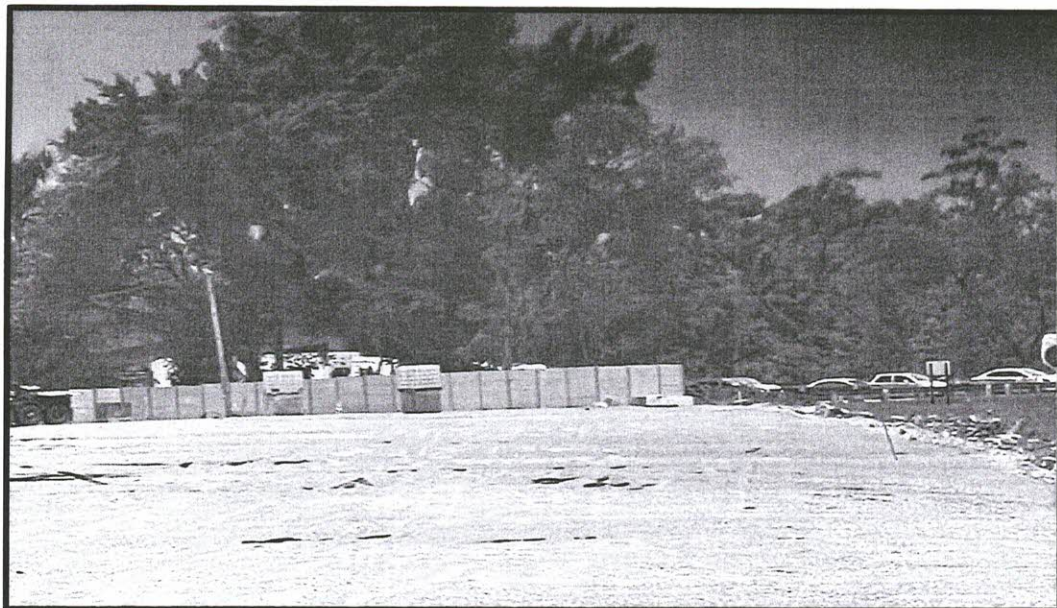


Vista parcial do terreno e do muro em construção



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



Vista parcial do terreno e do muro em construção

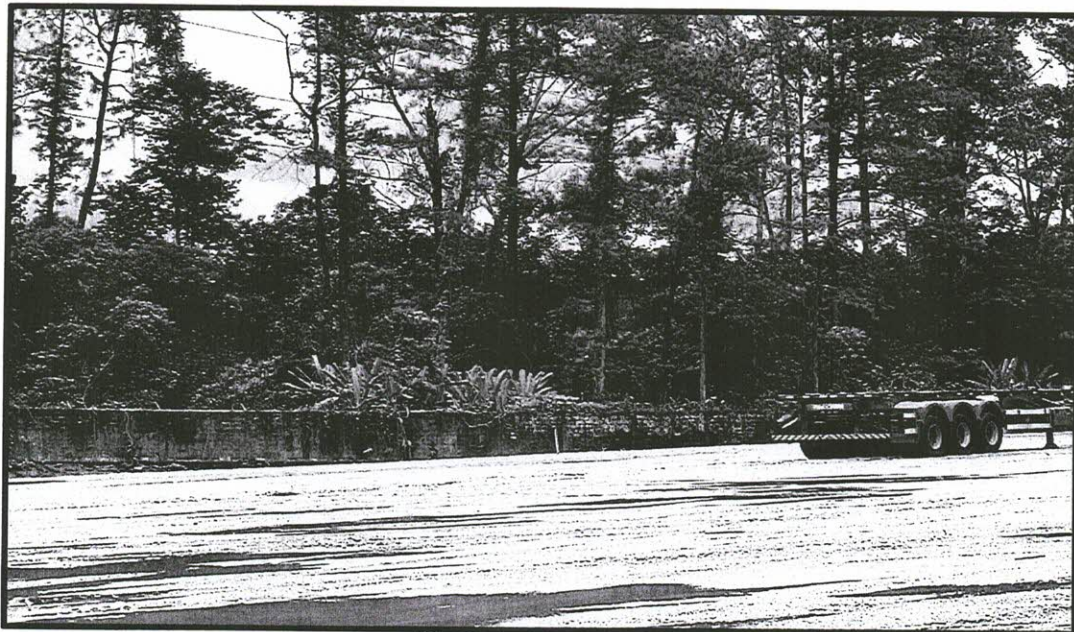


Vista parcial do terreno e do muro existente

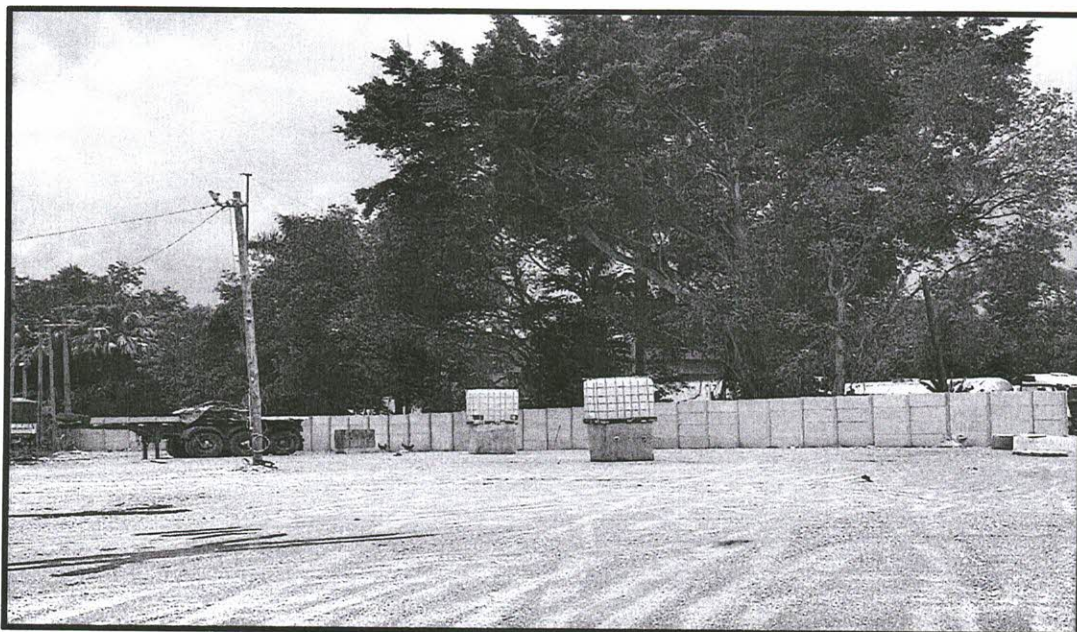


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



Vista parcial do terreno e do muro existente



Vista parcial do terreno e do muro em construção



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



Vista parcial do terreno

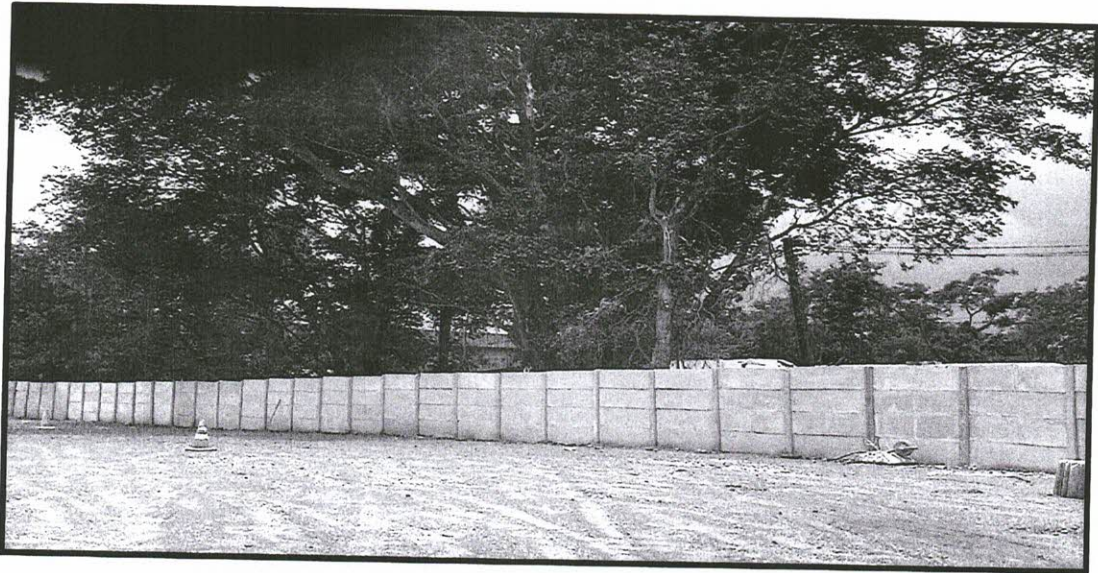


Vista parcial do terreno

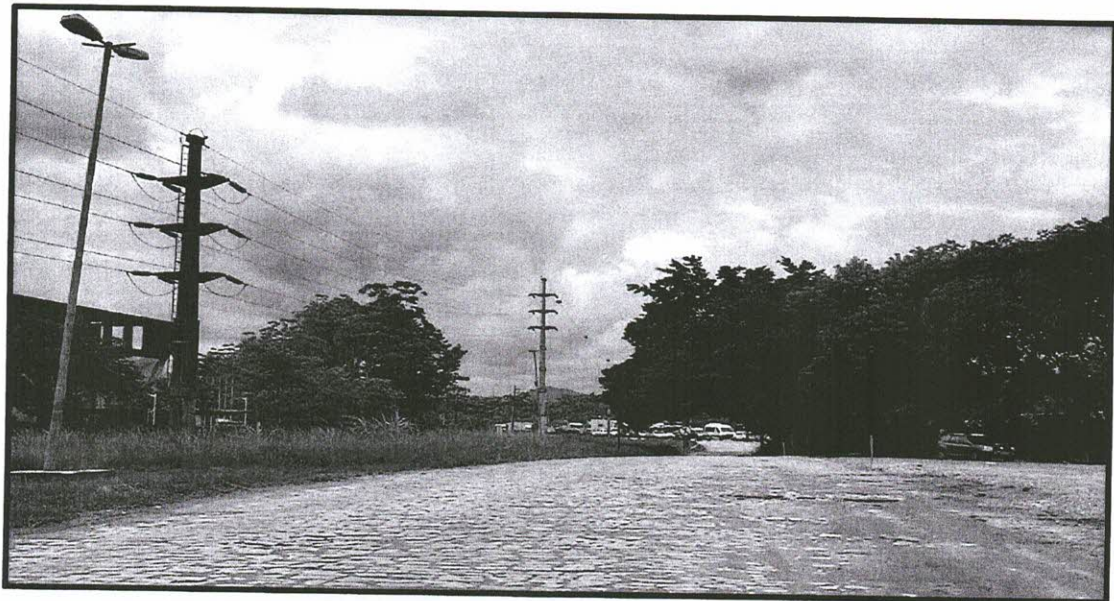


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



Vista parcial do terreno e do muro existente

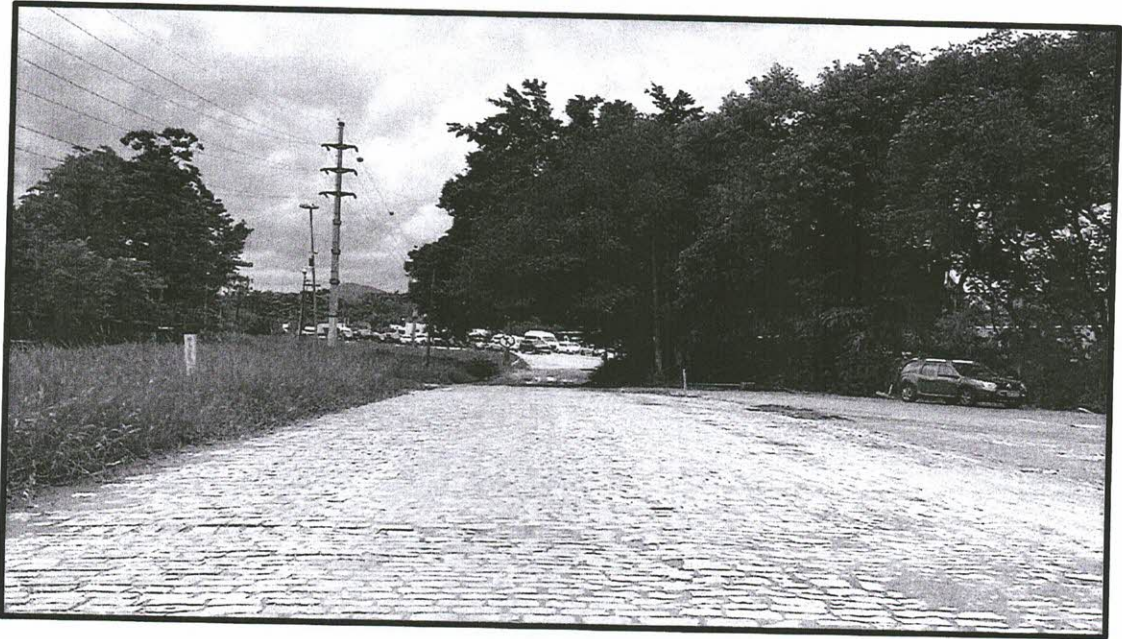


Vista do acesso pavimentado da marginal da Rodovia Anchieta

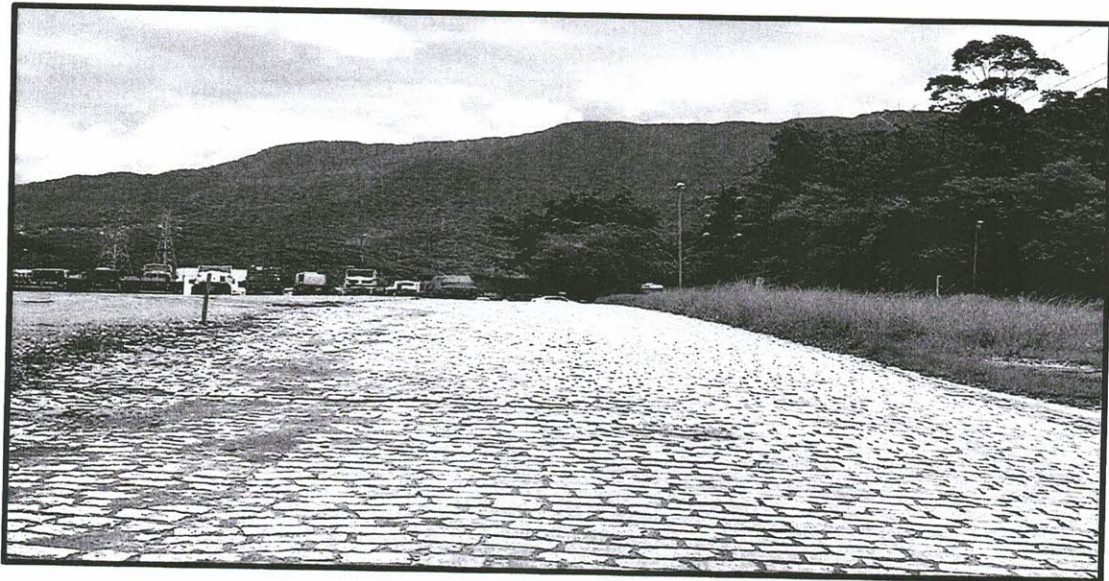


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO



Vista do acesso pavimentado da marginal da Rodovia Anchieta

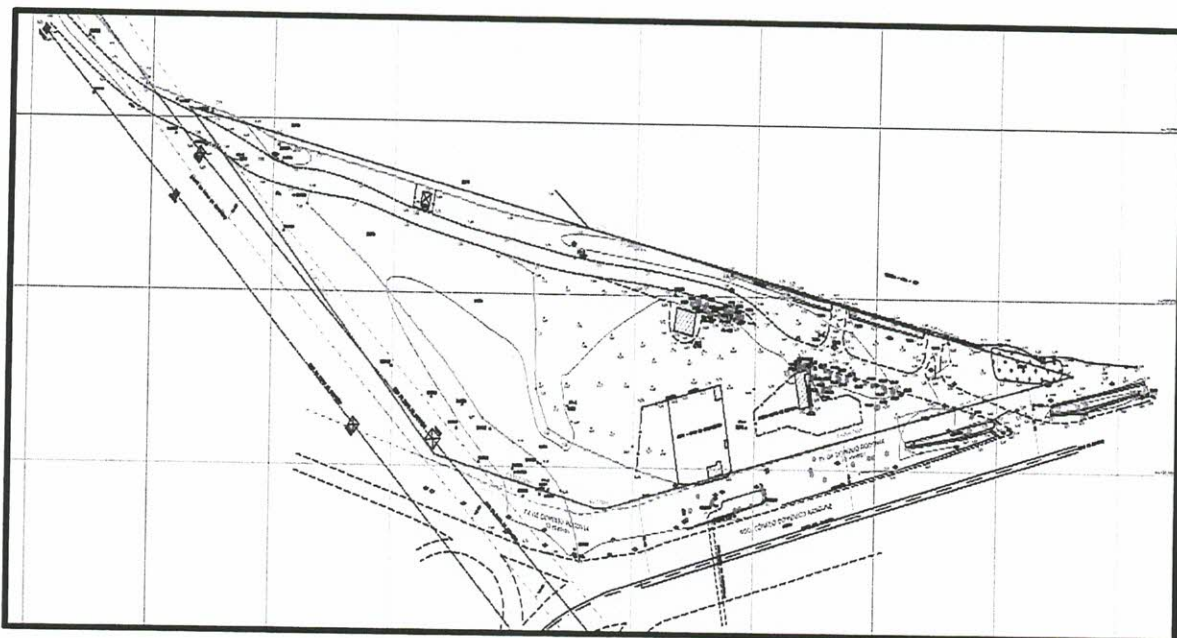


Vista do acesso pavimentado da marginal da Rodovia Anchieta





## Avaliação



Planta da área.

Para realização da presente avaliação, foi realizada minuciosa vistoria no imóvel, objetivando a determinação da localização geográfica, topografia, acessos, e benfeitorias existentes e identificação de eventuais fatores depreciativos.

**Na ausência de áreas, na mesma região geoeconômica, com metragem quadrada, testada, profundidade, localização e demais características, semelhantes as do imóvel estudado, que pudessem servir de dado amostral, foi utilizada a Avaliação Judicial, em anexo, executada pelo Perito Judicial, Eng. Marcio Mônico Fontes, devido à estreita semelhança, com o caso em questão.**

A Avaliação do Perito Marcio Mônico, **Anexo 01**, utilizada como norteador do presente trabalho, apurou o valor de R\$505,41m<sup>2</sup>/Data base: set/2014, cuja atualização já foi utilizada, em junho de 2021, às fls.341 deste processo, pelo Eng.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Antônio Roberto Derenzio, que avaliou o valor do metro quadrado de imóvel semelhante, em R\$619,22/m<sup>2</sup> (seiscentos e dezenove reais e vinte e dois centavos), a precisão na atualização dos valores, se deu através da aplicação dos índices – INPC/TJSP.

**Abaixo apresentamos tabela com o valor do metro quadrado, para a área avalianda, atualizada até a presente data.**

| Atualização do valor unitário |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Vu:                           | R\$ 658,29 m <sup>2</sup>          |
| jun/19                        | 71,583466                          |
| dez/23                        | 92,658955                          |
| Vu =                          | R\$ 658,29 / 71,583466 * 92,658955 |
| <b>Vu =</b>                   | <b>R\$ 852,10 m<sup>2</sup></b>    |
| INDICE - INPC/TJSP            |                                    |

Foi apurado o valor de R\$852,10, para janeiro de 2024, segundo atualização através da aplicação dos índices do INPC do Tribunal de Justiça de São Paulo, para áreas semelhantes, segundo as características físicas e os usos permitidos, de acordo com a Lei nº 2513/98 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e suas modificações.

Destacamos que imóvel se diferencia positivamente, da área paradigma, tendo em vista que as possibilidades de usos permitidos se estenderem as previstas, na legislação acima citada, conforme certidão do **Anexo 02**.

Abaixo apresentamos tabela com a atualização do valor do metro quadrado da área avalianda, para a presente data.



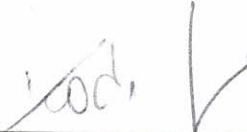
# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

| Valor Unitário   | Área                          | Valor total atualizado  |
|------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>R\$852,10</b> | <b>39.436,00m<sup>2</sup></b> | <b>R\$33.603.415,60</b> |

O valor de R\$852,10, apurado para janeiro de 2024, segundo a aplicação dos índices do INPC do Tribunal de Justiça de São Paulo, não contempla depreciações, considerando as características do terreno constadas na vistoria.

Cubatão, 05 de janeiro de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Eng.º Rodrigo Eduardo C. B. Feitosa  
CREA-SP 5070559294

MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:298  
86290803  
Assinado de forma digital por  
MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:29886290803  
Dados: 2024.01.08 11:32:00  
-03'00'

\_\_\_\_\_  
Eng.º Marcos Silva Quarterolli  
CREA -SP 5061976206



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## **ANEXO 01**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
ESTADO DE SÃO PAULO

1

Requerente: MATRÍCULA 3936

Endereço: Rod. Cônego Domênico Rangoni, Km 269 Cubatão / SP.

Localização: ZCS-3 – ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO

Categoria de Uso:

Observações: Indispensável a consulta na íntegra da Lei n.º 2.513/98 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e suas modificações.

**SUBSEÇÃO II**  
**DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE APOIO À INDÚSTRIA**

**Artigo 65.** A Zona de Comércio e Serviço de Apoio à Indústria (ZCS) caracteriza-se pela predominância de serviços.

§ 1º Os usos permitidos e respectivos regimes urbanísticos das ZCS estão relacionados no Anexo 3.

§ 2º Nas Zonas ZCS1, ZCS2 e ZCS3 serão admitidas, sob controle especial, indústrias das categorias I2, bem como ampliações das existentes, desde que devidamente aprovadas pelos órgãos de controle ambiental, nas demais esferas de governo.

§ 3º Nas zonas, ZCS2, nos limites da Vila Elizabeth, ZCS4A, ZCS4B, ZCS4C, e ZCS4D serão admitidos usos residenciais.

**PARA A ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DE APOIO À INDÚSTRIA SÃO PERMITIDOS OS SEGUINTE USOS:** Segundo o Anexo 3 (quadro referente ao regime Urbanístico):

**Comércio Diversificado Compatível Com o Uso Residencial (C1)** estabelecimentos de venda direta ao consumidor, ou não, de produtos compatíveis com o uso residencial no que diz respeito à distribuição e armazenagem dos produtos comercializáveis, porte e regime de funcionamento do estabelecimento, (horários, emissão de odores, nível de ruído, tráfego);

**Serviços de Apoio ao Uso Residencial (S1)** - estabelecimentos destinados à prestação de serviços que devem se adequar aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental;

**Indústria Diversificada (I1)** - estabelecimentos que podem se adequar aos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental. Enquadram-se nesta categoria de uso as indústrias que não utilizam combustíveis, sólidos ou líquidos; que não produzem ruído, medido a 1,5m (um metro e meio) de qualquer ponto de sua divisa, superior a 70 dB (setenta Decibéis) na curva B do Medidor de Intensidade de Som, e cujos processos não põem em risco a saúde humana, sendo que os despejos de qualquer natureza possam ser tratados no próprio lote, assim como as necessidades de espaços para carga, descarga e estacionamento de veículos;

**TAMBÉM SÃO PERMITIDOS SOB CONTROLE ESPECIAL OS USOS:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

2

**Residência Unifamiliar (R1)** - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a 1 (uma) habitação por lote;

Permitidos sem restrições, apenas quando ocuparem lotes das ZCS2, nos limites da Vila Elizabeth, e ZCS 4A, 4C e 4D, quando lindeiros às vias classificadas como local 1 e 2, ou nas demais vias das referidas Zonas, quando ocuparem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios;

**R2.02** - Unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, em conjuntos perpendiculares à via oficial de circulação de veículos, observadas as seguintes disposições:

máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;

recoo mínimo de 3m (três metros) no pavimento térreo, para garantir acesso às unidades habitacionais, em uma das divisas laterais do lote;

testada mínima de 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial.

Permitidos sem restrições, apenas quando ocuparem lotes das ZCS 4A, 4C e 4D, que sejam lindeiros às vias classificadas como local 1 e 2, ou nas demais vias das referidas Zonas, quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios;

**R2.03** - Habitações agrupadas verticalmente;

**Instituições de Apoio ao Uso Residencial (E1)** - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, culto religioso, assistência social e administração pública, cujo funcionamento embora seja compatível com o Uso Residencial, necessitem de controle no que se refere ao porte (lotes não superiores a 600,00 m<sup>2</sup>) e a padrões de produção de ruídos e vagas de estacionamento;

Permitidos apenas quando o seu funcionamento atender aos padrões de emissão de ruídos estabelecidos em lei;

**Instituições Compatíveis com o Uso Residencial (E2)** - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, cujo funcionamento seja compatível com o Uso Residencial quanto às características de padrões viários, níveis de ruídos e de concentração de pessoas;

Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras;

**Instituições Diversificadas (E3)** - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou Administração Pública, cujo funcionamento seja incompatível com o Uso Residencial por implicarem em grande concentração de pessoas ou de veículos, níveis altos de ruídos ou emissão de odores, ou ainda, em padrões viários especiais."

Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras;

**Comércio Diversificado Incompatível Com o Uso Residencial (C2)** estabelecimentos de venda direta ao consumidor, ou não, de produtos relacionados, ou não, com o uso residencial, porém não compatíveis com este uso, pelo porte dos produtos, pelo tipo de mercadoria (produtos perigosos) e pelo regime de funcionamento do estabelecimento (horários, emissão de odores, nível de ruído);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

3

Permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras e destinados a usos não incômodos quanto ao porte;

**Serviços Diversificados (S2)** - estabelecimentos destinados à prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, de porte, de acesso, de localização, de vibrações, de ruídos e de poluição ambiental;

Permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras ou quando as medidas adotadas para mitigação das incomodidades que possa a vir a gerar quanto à produção de tráfego, ruído e vibrações tenham sido comprovadamente adotadas;

**Serviços Incompatíveis com o Uso Residencial (S3)** - estabelecimentos de grande porte destinados à prestação de serviços, porém incompatíveis com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de localização e acesso.

Permitidos sem restrições nas ZCS 1 e 3 e na ZCS2 exceto nos limites da Vila Elizabeth;

**Indústria Especial (I2)** - estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, e de níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental; estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regionais;

Permitidos apenas quando ocuparem áreas ou lotes pertencentes a ZCS 1,2 e 3

### ANEXO 02 DESCRIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Via Arterial: Rod. Cônego Domênico Rangoni, Km 269 Cubatão / SP.

Zona: ZCS-3.

### ANEXO 03 QUADRO REFERENTE AO REGIME URBANÍSTICO

| Zona de uso | Uso conforme | Uso sob controle especial                           | Frete mín. (m) | Área mín. (m <sup>2</sup> ) | Recuo Frete mín. (m) | Recuo Fundo mín. (m) | Recuos Laterais mín. (m) | Taxa de ocupação máx. | Coef. Aprov. máx. | Coef. Aprov. mín. |
|-------------|--------------|---|----------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| ZCS         | C1/S1/I1     | R1/R2-<br>02/R2-<br>03/E1/E2/<br>E3/C2/S2<br>/S3/I2 | 10             | 250                         | 4                    | 2                    | 1,5<br>2 lados           | 0,66                  | 3,00              | 0,5               |

### ANEXO 04 TIPOS DE VIAS

| Tipo | Função | Pistas | Faixa/Pista | Largura da | Largura das | Total |
|------|--------|--------|-------------|------------|-------------|-------|
|------|--------|--------|-------------|------------|-------------|-------|



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

4

|          |                                |   |                     | Faixa                         | Calçadas          |       |
|----------|--------------------------------|---|---------------------|-------------------------------|-------------------|-------|
| ARTERIAL | Unidade e Continuidade Urbanas | 2 | 2 faixas + 1 estac. | 3,5 (R)<br>3,0 (L)<br>2,5 (E) | >3,0<br>>2,0 (CC) | 26,00 |

|  |
|--|
| Obs.: 1) Todas as medidas são em metros.   |
| 2) > O sinal significa "maior ou igual a". |
| (L) Tráfego lento                          |
| (E) Estacionamento                         |

### ANEXO 5 DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE USO

#### C - COMÉRCIO

##### C1 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO COMPATÍVEL COM O USO RESIDENCIAL

Comércio diversificado em geral, inclusive centros de compras, cujas necessidades de vagas para estacionamento e carga e descarga de mercadorias podem ser atendidas no próprio lote. Comércio varejista em geral, padarias, lojas, restaurantes, supermercados, comércio atacadista de pequeno porte etc.

##### C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO INCOMPATÍVEL COM O USO RESIDENCIAL

Comércio varejista, atacadista ou centro de compras de produtos de apoio à atividade industrial ou não, incompatível com o uso residencial pelo porte dos produtos, dos equipamentos envolvidos no manejo e movimentação de cargas ou nas condições especiais de armazenamento devido a periculosidade. Comércio atacadista de grande porte, comércio de produtos químicos de uso industrial etc.

#### I - INDÚSTRIA

##### I1 - INDÚSTRIA DIVERSIFICADA

Indústrias que pelas suas características de produção, pouco ou nada poluentes, tipos de produtos, dimensões das instalações, tráfego de veículos, atendimento das exigências de espaços para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio lote, podem ocupar áreas próximas a residências sem representar incômodo. Manufaturas variadas, micro-empresas, fábricas de gelo, móveis, materiais esportivos etc.

##### I2 - INDÚSTRIA ESPECIAL

Indústrias que pelas suas características de produção, porte, geração de tráfego ou poluição ambiental, podem representar incômodo à proximidade de residências. Indústria petroquímica, metalúrgicas etc.

#### S - SERVIÇOS

##### S1 - SERVIÇOS DE APOIO AO USO RESIDENCIAL

Serviços ou Centros de Serviços cuja necessidade de vagas para estacionamento e carga e descarga, podem ser atendidas no próprio lote. Escritórios, academias, escolas diversas, laboratórios de análises clínicas, consultórios, oficinas de aparelhos eletroeletrônicos domésticos etc.





### **S2- SERVIÇOS DIVERSIFICADOS**

Serviços ou centros de serviços de apoio ao comércio, ou não, cuja necessidade de vagas para estacionamento e carga e descarga de mercadorias podem ser atendidas no próprio lote. Armazéns, supermercados, hotéis, oficinas mecânicas de veículos automotores (exceto funilaria) etc.

### **S3 - SERVIÇOS INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL**

Serviços ou centros de serviços de apoio à atividade industrial, ou não, incompatível com o uso residencial pelo porte, pelos equipamentos envolvidos ou pela periculosidade. Armazéns de grande porte, oficinas de máquinas e veículos pesados, terminais de cargas e containeres etc.

## **E - INSTITUCIONAL**

### **E 1 - INSTITUIÇÕES DE APOIO AO USO RESIDENCIAL**

Instituições cujo funcionamento embora compatível com o Uso Residencial, necessitem de controles especiais no que se refere a produção de ruídos e vagas de estacionamento. Estabelecimentos de recreação infantil, pré-escolas, ensino fundamental, casas de repouso e creches etc.

### **E 2 - INSTITUIÇÕES COMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL**

Instituições cujas dimensões, porte, tráfego gerado, ruídos e capacidade de proporcionar vagas de estacionamento dentro do próprio lote não representam incômodo à proximidade de residências. Escolas de artes, línguas, informática, corte e costura, edifícios para cultos e edifícios públicos etc.

### **E 3 - INSTITUIÇÕES INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL**

Instituições cujas dimensões, porte, tráfego gerado, ruídos e mesmo tendo capacidade de proporcionar vagas de estacionamento dentro do próprio lote representam incômodo à proximidade de residências. Estações de tratamento de esgotos, lixo, usinas de compostagem, instalações e serviços especiais etc.

## **ANEXO 7 PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS**

| <b>ATIVIDADE</b>  | <b>NÚMERO DE VAGAS</b>                           |
|---|--|
| Comércio Atacadista                                     | 1 vaga cada 150m <sup>2</sup> de área construída |
| Oficina de Veículos                                     | 1 vaga cada 150m <sup>2</sup> de área construída |
| Centro comercial c/ lote inferior a 1.200m <sup>2</sup> | 1 vaga cada 150m <sup>2</sup> de área construída |
| Centro comercial c/ lote superior a 1.200m <sup>2</sup> | 1 vaga cada 2 unidades de vendas                 |



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

6

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Depósitos                  | 1 vaga cada 150m <sup>2</sup> de área construída |
| Estabelecimentos de ensino | 1 vaga cada 150m <sup>2</sup> de área construída |
| Loja de departamento       | 1 vaga cada 15m <sup>2</sup> de áreas de vendas  |

### CONCLUSÃO

Com base na vigente Lei 2513/98 – Parcelamento, uso e ocupação do solo e suas modificações, as atividades classificadas como **categoria de Uso C1, C2, S1, S2, S3, I1, I2, E1, E2 e E3** são permitidas para o local requerido. **Portanto, todas as categorias de Indústria, comércio e serviços são permitidas na ZCS-3.**

Contudo, alertamos ainda que todas as atividades permitidas são toleradas desde que sejam enquadradas nas restrições estabelecidas na legislação municipal como:

**Lei Compl. 2513/98**, (Uso e Ocupação do Solo do Município) e **seus Anexos de I a VII**, fica observado **Anexo VI e Artigo 58** (horário, nível de ruído, tráfego e odores);

**Lei Municipal 101/2018** que trata da EIV-(Estudo de impacto de vizinhança);

**Lei Compl. 2514/98 em seus artigos 194 e 199**, observadas as **restrições específicas dos órgãos pertinentes das esferas Estadual e Federal, especialmente leis ambientais.**

A presente Certidão terá validade de **120 dias** a contar da data de publicação do despacho para sua emissão, conforme Lei Complementar 2514 de 1998, artigo 18.

Cubatão, 29 de Dezembro de 2023.

  
**Jorge Sander Ferreira dos Santos**  
DPUT – Engenheiro Civil



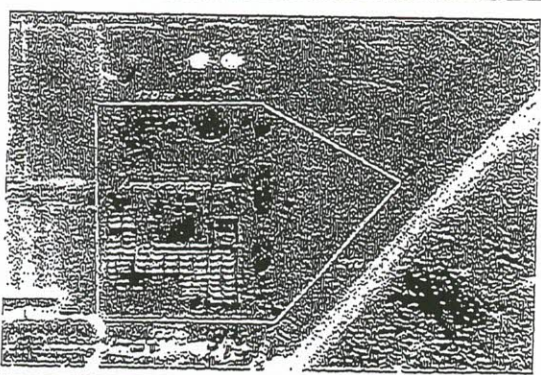
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

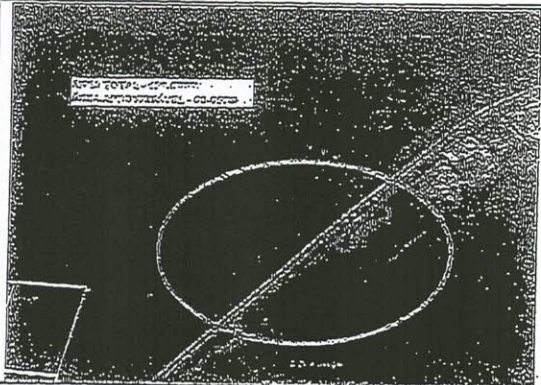
ESTADO DE SÃO PAULO


## **ANEXO 02**

| ELEMENTO 01  |                             |   |                             |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco P<br>Cidade: <u>Cubatão</u><br>Bairro: <u>Vila Parisi</u><br>IF: <u>265.84</u> |                             | Ofertante: <u>Inóveis Marcio</u><br>Informante: <u>Marcio</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>(13)3027-3361</u> Data: <u>set/14</u><br>Site: <u>http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul</u> |                             |
| DADOS DO ELEMENTO  |                             | DADOS DA REGIÃO   |                             |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):  | 10.000,00m <sup>2</sup>     | Zona de Ocupação:   | 5º Armazéns e Galpões       |
| Testada Principal (m):   | 40,00m                      | Uso predominante na região:   | Zona Urbana                 |
| Testada Secundária (m):  | -                           | Localização na Quadra:  | Meio                        |
| Profundidade Equivalente (m):  | 250,00m                     | Observação:   |                             |
| Topografia:  | Declive até 5%              |   |                             |
| Consistência do terreno:   | Terreno Seco                |   |                             |
| BENFEITORIAS   |                             |   |                             |
| Construção 1   |                             | Construção 2  |                             |
| Padrões  | Área                        | Padrões   | Área                        |
| Comercial Galpões Médio  | 130,00m <sup>2</sup>        | Sem Edificação  | 0,00m <sup>2</sup>          |
| Idade  | 15                          | Idade   | 0                           |
| Classe de Conservação  | d                           | Classe de Conservação   | 0                           |
| Termo  | médio                       | Termo   | 0                           |
| Ir = 80  | %vida: 19                   | Ir = 6  | %vida: 0                    |
| K = 0,815  | R = 20                      | K = 0,000   | R = 7                       |
| Foc:   | 0,852                       | Foc:  | 0                           |
| Fator de ponderação do padrão:   | 1,23                        | Fator de ponderação do padrão:  | 0                           |
| R\$N:  | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> | R\$N:   | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                             | VALOR DA CONSTRUÇÃO   |                             |
| R\$ 159.059,58   |                             | R\$ 0,00  |                             |
| Construção 3   |                             | ELEMENTO  |                             |
| Padrões  | Área                        |   |                             |
| Sem Edificação   | 0,00                        |   |                             |
| Idade  | 0                           |   |                             |
| Classe de Conservação  | 0                           |   |                             |
| Termo  | 0                           |   |                             |
| Ir = 6   | %vida: 0                    |   |                             |
| K = 0,000  | R = 7                       |   |                             |
| Foc:   | 0                           |   |                             |
| Fator de ponderação do padrão:   | 0                           |   |                             |
| R\$N:  | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |   |                             |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                             |   |                             |
| R\$ 0,00   |                             |   |                             |
| VALOR TOTAL  |                             | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO   |                             |
| R\$ 10.000.000,00  |                             | R\$ 984,09/m <sup>2</sup>   |                             |



| ELEMENTO 02  |                         |   |  |                    |                             |
|--|-------------------------|---|--|--------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b> Rodovia Cônego Domênico Rangoni, depois do Viaduro<br><b>Cidade:</b> Cubatão<br><b>Bairro:</b> Vila Parisi<br><b>IF:</b> 265,84 |                         | <b>Ofertante:</b> Zampier Imóveis<br><b>Informante:</b> 0 <b>Tipo:</b> oferta<br><b>Telefone:</b> (13)3019-1188 <b>Data:</b> ser/14<br><b>Site:</b> <a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/lotre-terreno-cubata">http://www.vivareal.com.br/imovel/lotre-terreno-cubata</a> |  |                    |                             |
| DADOS DO ELEMENTO  |                         | DADOS DA REGIÃO   |  |                    |                             |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):  | 71.039,00m <sup>2</sup> | Zona de Ocupação:   | 5° Armazéns e Galpões  |                    |                             |
| Testada Principal (m):   | 210,00m                 | Uso predominante na região:   | Zona Urbana  |                    |                             |
| Testada Secundária (m):  | -                       | Localização na Quadra:  | Esquina  |                    |                             |
| Profundidade Equivalente (m):  | 338,28m                 | Observação:   |  |                    |                             |
| Topografia:  | Declive de 5% até 10%   |   |  |                    |                             |
| Consistência do terreno:   | Terreno Seco            |   |  |                    |                             |
| BENFEITORIAS   |                         |   |  |                    |                             |
| Construção 1   |                         |   | Construção 2   |                    |                             |
| Padrões  | Área                    | Idade   | Padrões  | Área               | Idade                       |
| Sem Edificação   | 0,00m <sup>2</sup>      | 0   | Sem Edificação   | 0,00m <sup>2</sup> | 0                           |
| Classe de Conservação  | 0                       |   | Classe de Conservação  | 0                  |                             |
| Termo  | 0                       |   | Termo  | 0                  |                             |
| Ir = 6   | %vida:                  | 0   | Ir = 6   | %vida:             | 0                           |
| K = 0,000  | R = 7                   |   | K = 0,000  | R = 7              |                             |
| Foc:   |                         | 0   | Foc:   |                    | 0                           |
| Fator de ponderação do padrão:   |                         | 0   | Fator de ponderação do padrão:   |                    | 0                           |
| R8N:   |                         | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup>   | R8N:   |                    | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup> |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                         |   | VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                    |                             |
| R\$ 0,00   |                         |   | R\$ 0,00   |                    |                             |
| Construção 3   |                         |   | ELEMENTO   |                    |                             |
| Padrões  | Área                    | Idade   |  |                    |                             |
| Sem Edificação   | 0,00                    | 0   |  |                    |                             |
| Classe de Conservação  | 0                       |   |  |                    |                             |
| Termo  | 0                       |   |  |                    |                             |
| Ir = 6   | %vida:                  | 0   |  |                    |                             |
| K = 0,000  | R = 7                   |   |  |                    |                             |
| Foc:   |                         | 0   |  |                    |                             |
| Fator de ponderação do padrão:   |                         | 0   |  |                    |                             |
| R8N:   |                         | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup>   |  |                    |                             |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                         |   | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO  |                    |                             |
| R\$ 0,00   |                         |   | R\$ 900,01/m <sup>2</sup>  |                    |                             |
| VALOR TOTAL  |                         |   |  |                    |                             |
| R\$ 63.936.000,00  |                         |   |  |                    |                             |

| ELEMENTO 03  |                |   |   |        |                 |
|--|----------------|---|---|--------|-----------------|
| Endereço: Rodovia Cónego Domênico Rangoni, próximo a balneario |                | Ofertante: Bolsa de Imóveis da baixada  |   |        |                 |
| Cidade: Cubatão  |                | Informante: João  | Tipo: oferta  |        |                 |
| Bairro: Vila Parisi  |                | Telefone: (13)99718-4467  | Data: set/14  |        |                 |
| IF: 265.84   |                | Site: <a href="http://sp.bomnegocio.com/baixada-sanista-e-litoral-sul">http://sp.bomnegocio.com/baixada-sanista-e-litoral-sul</a> |   |        |                 |
| DADOS DO ELEMENTO  |                | DADOS DA REGIÃO   |   |        |                 |
| Área Total (m²):   | 150.000,00m²   | Zona de Ocupação:   | 5º Armazéns e Galpões   |        |                 |
| Testada Principal (m):   | 300,00m        | Uso predominante na região:   | Zona Urbana   |        |                 |
| Testada Secundária (m):  | -              | Localização na Quadra:  | Mcio  |        |                 |
| Profundidade Equivalente (m):                                  | 500,00m        | Observação:   |   |        |                 |
| Topografia:  | Declive até 5% |   |   |        |                 |
| Consistência do terreno:                                       | Terreno Seco   |   |   |        |                 |
| BENFEITORIAS   |                |   |   |        |                 |
| Construção 1   |                |   | Construção 2  |        |                 |
| Padrões  | Área           | Idade   | Padrões   | Área   | Idade           |
| Sem Edificação   | 0,00m²         | 0   | Sem Edificação  | 0,00m² | 0               |
| Classe de Conservação  |                | 0   | Classe de Conservação   |        | 0               |
| Termo  |                | 0   | Termo   |        | 0               |
| Ir = 6   | %vida:         | 0   | Ir = 6  | %vida: | 0               |
| K = 0,000  | R = 7          |   | K = 0,000   | R = 7  |                 |
| Foc:   |                | 0   | Foc:  |        | 0               |
| Fator de ponderação do padrão:                                 |                | 0   | Fator de ponderação do padrão:  |        | 0               |
| R8N:   |                | R\$ 1.167,54/m²   | R8N:  |        | R\$ 1.167,54/m² |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                |   | VALOR DA CONSTRUÇÃO   |        |                 |
| R\$ 0,00   |                |   | R\$ 0,00  |        |                 |
| Construção 3   |                |   | <b>ELEMENTO</b><br> |        |                 |
| Padrões  | Área           | Idade   |   |        |                 |
| Sem Edificação   | 0,00           | 0   |   |        |                 |
| Classe de Conservação  |                | 0   |   |        |                 |
| Termo  |                | 0   |   |        |                 |
| Ir = 6   | %vida:         | 0   |   |        |                 |
| K = 0,000  | R = 7          |   |   |        |                 |
| Foc:   |                | 0   |   |        |                 |
| Fator de ponderação do padrão:                                 |                | 0   |   |        |                 |
| R8N:   |                | R\$ 1.167,54/m²   |   |        |                 |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                |   |   |        |                 |
| R\$ 0,00   |                |   |   |        |                 |
| VALOR TOTAL  |                |   | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO   |        |                 |
| R\$ 110.000.000,00   |                |   | R\$ 733,33/m²   |        |                 |

| ELEMENTO 04  |                         |   |  |
|--|-------------------------|---|--|
| Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco F<br>Cidade: <u>Cubatão</u><br>Bairro: <u>Vila Parisi</u><br>UF: <u>265,84</u> |                         | Ofertante: <u>Imóveis Marcio</u><br>Informante: <u>Marcio</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>(13)3027-3361</u> Data: <u>set/14</u><br>Site: <u>http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul</u> |  |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b>   |                         | <b>DADOS DA REGIÃO</b>  |  |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):  | 50.000,00m <sup>2</sup> | Zona de Ocupação:   | 5º Armazéns e Galpões  |
| Testada Principal (m):   | 180,00m                 | Uso predominante na região:   | Zona Urbana  |
| Testada Secundária (m):  |                         | Localização na Quadra:  | Meio   |
| Profundidade Equivalente (m):  | 277,78m                 | Observação:   |  |
| Topografia:  | Em alicive até 10%      |   |  |
| Consistência do terreno:   | Terreno Seco            |   |  |
| BENFEITORIAS   |                         |   |  |
| Construção 1   |                         | Construção 2  |  |
| Padrões  | Área                    | Idade   |  |
| Sem Edificação   | 0,00m <sup>2</sup>      | 0   |  |
| Classe de Conservação  | 0                       |   |  |
| Termo  |                         | 0   |  |
| Ir = 6   | %vida:                  | 0   |  |
| K = 0,000  | R = 7                   |   |  |
|  | Foc:                    | 0   |  |
| Fator de ponderação do padrão:   |                         | 0   |  |
|  | R\$N:                   | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup>   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>   |                         | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |  |
| R\$ 0,00   |                         | R\$ 0,00  |  |
| Construção 3   |                         | <b>ELEMENTO</b>   |  |
| Padrões  | Área                    | Idade   |  |
| Sem Edificação   | 0,00                    | 0   |  |
| Classe de Conservação  | 0                       |   |  |
| Termo  |                         | 0   |  |
| Ir = 6   | %vida:                  | 0   |  |
| K = 0,000  | R = 7                   |   |  |
|  | Foc:                    | 0   |  |
| Fator de ponderação do padrão:   |                         | 0   |  |
|  | R\$N:                   | R\$ 1.167,54/m <sup>2</sup>   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>   |                         | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |  |
| R\$ 0,00   |                         | R\$ 1.000,00/m <sup>2</sup>   |  |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |                         |   |  |
| R\$ 50.000.000,00  |                         |   |  |

**ELEMENTO 05**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco B  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Parisi  
 IF: 265.84

Ofertante: Imóveis Marcio  
 Informante: Marcio Tipo: oferta  
 Telefone: (13)3027-3361 Data: set/14  
 Site: http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²): 30.000,00m²  
 Testada Principal (m): 120,00m  
 Testada Secundária (m):  
 Profundidade Equivalente (m): 250,00m

Topografia: Declive até 5%

Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões

Uso predominante na região: Zona Urbana

Localização na Quadra: Meio

Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m²          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida:          | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 2**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m²          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida:          | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

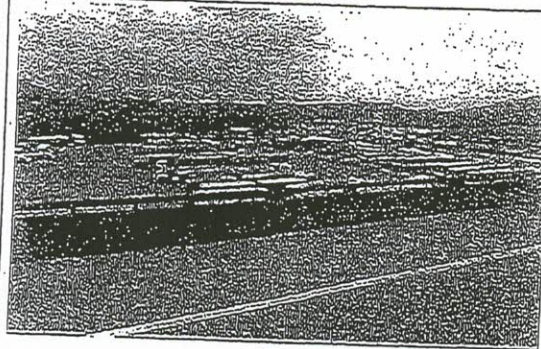
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**Construção 3**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00            | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida:          | 0     |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
R\$ 0,00

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
R\$ 30.000.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
R\$ 1.000,00/m²



**ELEMENTO 06**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco Park  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Parisi  
 IF: 265,84

Ofertante: Imóveis Marcio  
 Informante: Marcio  
 Telefone: (13)3027-3361  
 Site: <http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul>  
 Tipo: oferta  
 Data: set/14

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²): 20.000,00m²  
 Testada Principal (m): 100,00m  
 Testada Secundária (m): -  
 Profundidade Equivalente (m): 200,00m

Topografia: Declive até 5%

Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões

Uso predominante na região: Zona Urbana

Localização na Quadra: Meio

Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m²          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida: 0        |       |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

**Construção 2**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00m²          | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida: 0        |       |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

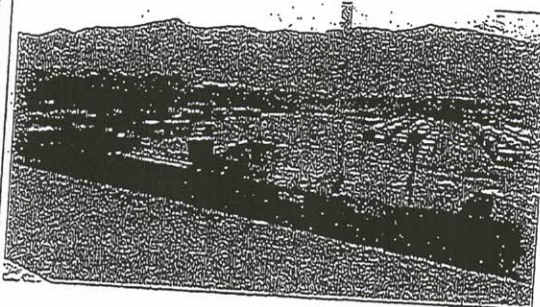
**Construção 3**

| Padrões                        | Área            | Idade |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| Sem Edificação                 | 0,00            | 0     |
| Classe de Conservação          | 0               |       |
| Termo                          | 0               |       |
| Ir = 6                         | %vida: 0        |       |
| K = 0,000                      | R = 7           |       |
| Foc:                           | 0               |       |
| Fator de ponderação do padrão: | 0               |       |
| R\$N:                          | R\$ 1.167,54/m² |       |

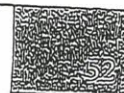
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

**VALOR TOTAL**  
 R\$ 20.000.000,00

**ELEMENTO**



**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
 R\$ 1.000,00/m²



## VIII.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

| Ref.        | Valor Unitário            |
|-------------|---------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 884,09/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 810,01/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 660,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Índice Local:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultou na seguinte tabela:

| Ref.        | Valor Unitário            | Localização |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|-------------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Fator       | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 884,09/m <sup>2</sup> | 0,60        | -353,64   | -0,40           | R\$ 530,46/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 810,01/m <sup>2</sup> | 0,60        | -324,00   | -0,40           | R\$ 486,01/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 660,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -264,00   | -0,40           | R\$ 396,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 900,00/m <sup>2</sup> | 0,60        | -360,00   | -0,40           | R\$ 540,00/m <sup>2</sup> |

Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Setembro de 2.014.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

[www.cubatiao.sp.gov.br](http://www.cubatiao.sp.gov.br)

GP

Sra. Chefe de Gabinete:

Retornamos o presente informando que a atividade de estacionamento de caminhões é permitida na área informada, conforme certidão de uso e ocupação do solo acostada aos autos e, de acordo com a Lei Complementar nº 2.513/1998 que institui normas sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Cubatão.

A área em questão, por sua localização estratégica, traz melhores condições para o estacionamento de caminhões, por estar próxima dos acessos à Zona Industrial, acesso direto ao Porto de Santos e a subida ao planalto, bem como, à sua proximidade da zona urbana da cidade, onde residem a grande maioria do caminhoneiros, onde já se situam as lojas de auto peças e oficinas, facilitando a manutenção de veículos.

Cubatão, 13 de outubro de 2023.

  
Antonio F. Sarabando Neto

DPUT - Diretor



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

**RELATÓRIO TÉCNICO EM REFERENCIA A CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA  
MATRICULA 3.936**



Cubatão  
Novembro - 2023



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
SECRETARIA DE OBRAS  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

### **RESUMO HISTÓRICO DA ÁREA DA MATRICULA 3.936**

As áreas do município de Cubatão se desenvolveram as margens dos rios e ao longo das rodovias que cruzam o território municipal. A instalação da Petrobrás fomentou o desenvolvimento e possibilitou o surgimento de outras empresas de segmentos relacionados ao Polo Petroquímico. Onde antes só existia bananal foi dando espaço às plantas industriais, rodovias, linhas ferroviárias, dutos e redes de distribuição de energia elétrica, como é o caso da área que compreende a matrícula 3.936.

A área em questão está localizada em um ponto estratégico no que tange referencial logístico e por conta dos equipamentos de interesse público existentes. Na década de 20 foi construída uma linha férrea que ligava a Usina Henry Borden até a estação de Cubatão, e parta isso cruzava a área da matrícula 3.936. Por esta linha férrea foram transportadas as turbinas da Usina Henry Borden. Ainda na década de 30 foi construída nas proximidades a Estação de Tratamento de Água - ETA Cubatão, da qual para acessá-la se faz necessário cruzar a área objeto de estudo.

O local passou a ser utilizado como estacionamento e local de apoio aos caminhoneiros que trafegam no SAI – Sistema Anchieta Imigrantes. Como já informado, a área conta com uma estrada de servidão que possibilita o acesso a Estação de Tratamento de Água da SABESP e a Av. Bernardo Geisel, por meio da ponte recém-restaurada. De mesma maneira, no entorno da área há a passagem de rede de distribuição de energia elétrica em alta tensão e a linha de dutos do sistema de Merluza, este que é operado pela Transpetro.

Estas condições demonstram que a área em questão guarda características de antropização ao longo da história de Cubatão, conforme se detalha neste relatório.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

**LISTAS DE ILUSTRAÇÕES:**

|  |    |
|--|----|
| FIGURA 1 – FOTO- ACESSO A USINA EM 1956.....   | 6  |
| FIGURA 2 – DETALHE DA ÁREA IMAGEM SATÉLITE.....  | 6  |
| FIGURA 3 – DETALHE DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA. ....  | 7  |
| FIGURA 4 – DETALHE DA LOCALIZAÇÃO EM RELAÇÃO AOS CORPOS HÍDRICOS DO ENTORNO .....                              | 8  |
| FIGURA 5- IMAGEM DO LOCAL ANO DE 2007 .....  | 8  |
| FIGURA 6 – IMAGEM DO LOCAL NO ANO DE 2010.....   | 9  |
| FIGURA 7- IMAGEM DO LOCAL ANO DE 2023 .....  | 10 |
| FIGURA 8 – DETALHE DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA UTILIZADA PELA EMPRESA NA PLANTA DO ZONEAMENTO URBANO MUNICIPAL..... | 10 |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

**SUMÁRIO**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>MOTIVO DA EXECUÇÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO.....</b>        | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO.....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL.....</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>DETECÇÃO DE POSSÍVEIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>OPERAÇÃO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS.....</b> | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>CONCLUSÃO PRELIMINAR.....</b>                           | <b>12</b> |



## 1 MOTIVO DA EXECUÇÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO

A elaboração deste relatório se deu por conta da necessidade de obtenção de um diagnóstico ambiental da área como forma de contribuir com a instrução técnica do Governo Municipal para tomada de decisão acerca de seu uso.

## 2 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO

Os técnicos SEMAM realizaram uma pesquisa com objetivo de compilar as informações da área objeto de estudo. Nesta pesquisa foi constatada que a área apresenta histórico de ocupações e/ou utilizada como caminho de acesso para a realização de atividades de apoio aos serviços de geração e distribuição de energia elétrica, tratamento e adução de água tratada, passagem de dutos de derivados de petróleo e onde em uma fração da área, operou um posto de combustíveis.

Para melhor explicar sobre o tema, se faz necessário entender o contexto histórico de Cubatão em que no ano de 1953 o Presidente Getúlio Vargas trouxe a PETROBRÁS para Cubatão. O início do funcionamento da Refinaria, em 1955, proporcionou a cidade o status de industrializada, principalmente quando, oito anos depois, se instalou a Usina da COSIPA – Companhia Siderúrgica Paulista, dentro da visão desenvolvimentista do Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira e de seu Plano de Metas.

A área objeto de estudo era cruzada por uma linha de trem por meio do qual foram transportados os equipamentos para a construção da Usina Henry Borden. Após a instalação e operação da Usina, este caminho passou a ser utilizado como de acesso a Usina, por meio de uma estrada.

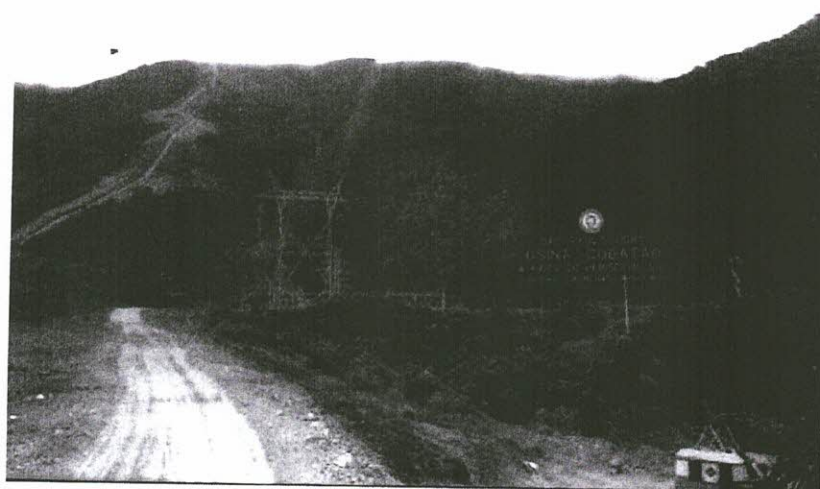




**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

**Figura 1 – Foto- acesso a Usina em 1956.**

Acesso a Usina Light em 1956



Fonte: Acervo EMAE.

Conforme apresentado na imagem da figura 1, a área em questão guarda características de antropização desde os anos 30, com a instalação da Usina Henry Borden. A figura 2 apresenta o detalhe da área a partir de uma imagem obtida do Google Earth.

**Figura 2 – Detalhe da área imagem satélite.**



Fonte: Google Earth- pesquisado em 03-01-2024.



Atualmente a área é classificada como Zona de Comércio e Serviços – ZCS e em breve, com a implementação do novo Plano Diretor do município de Cubatão, passará a ser classificado como Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE 1.

### 3 CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

A imagem apresentada na figura 3 apresenta a classificação da ZDE e indica a localização da área objeto de estudo, em imagem obtida a partir da planta do novo zoneamento urbano, em vias de ser votado na Câmara.

Figura 3 – Detalhe da localização da área.



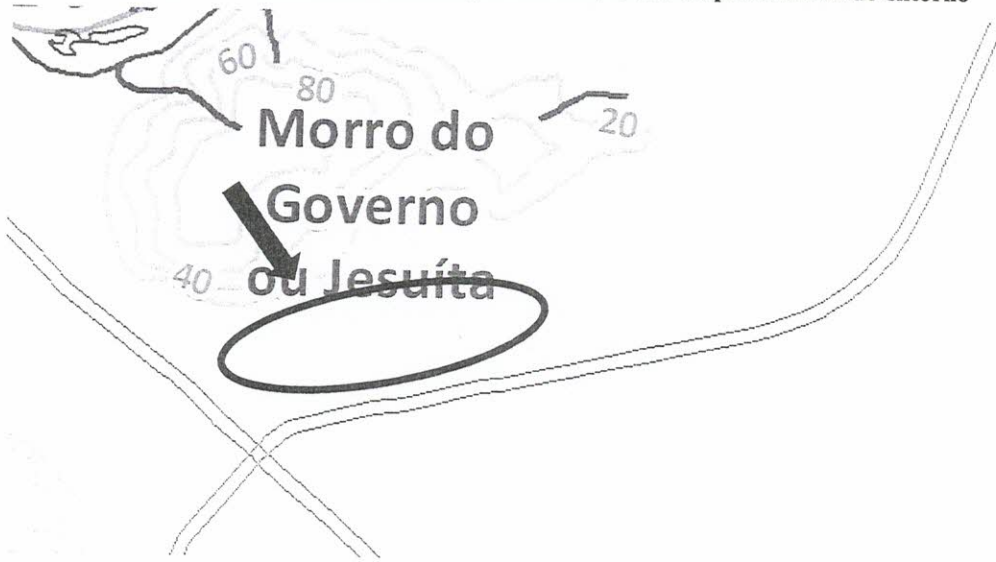
Fonte: PMC- Geobrasilis 2022

De mesmo sentido, de forma de demonstrar a localização da área objeto de estudo, segue a indicação, na figura - 4 que referencia a partir do detalhe destacado da Planta Hidrográfica do Município, por meio do qual fica consignada a ausência de cursos d'água na área.





Figura 4 – Detalhe da localização em relação aos corpos hídricos do entorno



Fonte: PMC – 2022- Geosilis

De mesmo sentido o portal do Estado de São Paulo Data Geo disponibiliza a imagem de satélite ortofotos do ano de 2007 – CDHU. Na imagem da figura 5 é possível identificar características do uso da área para a finalidade de apoio ao transporte.

Figura 5- Imagem do local ano de 2007



Fonte: Data Geo – Ortofotos 2007- CDHU

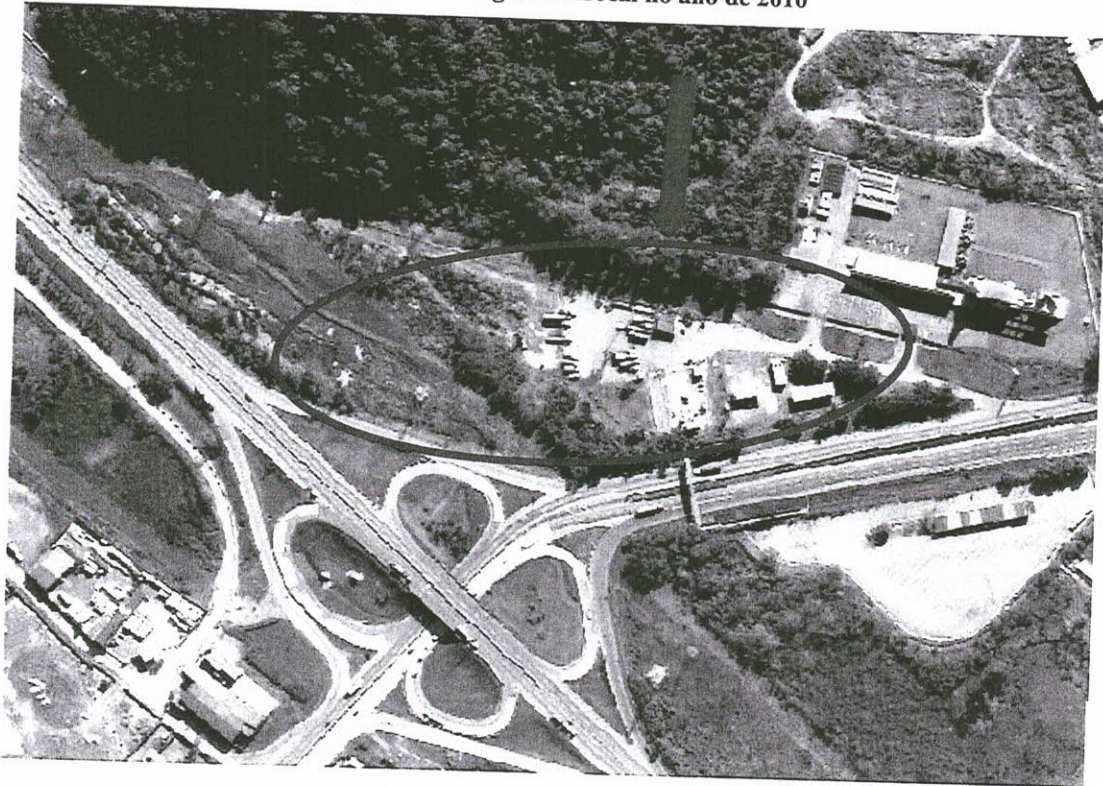


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA DE OBRAS  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

Já no ano de 2010, o sistema do Estado de São Paulo – DATA GEO obteve as imagens do ortofotos Emplasa - 2010 conforme demonstra-se na imagem da figura 6 que segue abaixo.

Nesta ocasião constata-se o aumento da atividade logística e a otimização da área de operação.

Figura 6 – Imagem do Local no ano de 2010



Fonte: Data Geo – Ortofotos 2010- EMLASA

Já no ano de 2023, conforme consta, a área passou a ser utilizada como estacionamento de caminhões, especificamente os veículos dos caminhoneiros autônomos moradores da cidade de Cubatão. Nisto, parte da área desocupada percebeu os reflexos do abandono com o crescimento de espécies arbustivas, o desenvolvimento dos indivíduos arbóreos da espécie *ficus benjamina* pré existentes no local e com o surgimento de diversos indivíduos arbóreos da espécie conhecida como leucenas - *leucaena leucocephala* que são classificadas como exóticas invasoras, do qual referenda-se a supressão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
Praça dos Emancipadores, S/Nº – Centro – Cubatão – SP CEP: 11.510-900  
“488º da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação”

Por meio de pesquisas na Plataforma DATAGEO do Estado de São Paulo, constatou-se a ausência de registro de autuações da polícia ambiental acerca de crimes contra a fauna e flora, no local em questão.

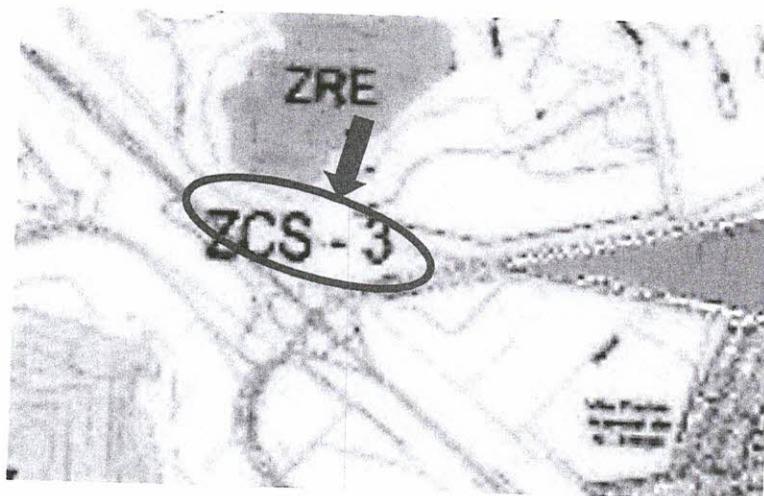
**Figura 7- Imagem do local ano de 2023**



Fonte Google maps – adaptado

De mesmo modo, no detalhe em vermelho da figura - 8 indica a localização da área objeto de avaliação na planta indicativa do zoneamento do Plano Diretor do Município ora vigente. O zoneamento da região é classificado como Zona de Comércio e Serviços.

**Figura 8 – Detalhe da localização da área utilizada pela empresa na planta do Zoneamento Urbano Municipal**



Fonte: Anexo I da Lei 2.513/1998 – adaptado



Deve-se destacar que esta Pasta de Meio Ambiente não conta com histórico, informações ou qualquer tipo de documentação que instrua acerca de multas, ocorrências de denúncias ou de eventos por conta de um eventual dano ambiental no local, ora em análise.

#### **4 DETECÇÃO DE POSSÍVEIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**

Por meio de pesquisas na Plataforma DATAGEO do Estado de São Paulo, constatou-se que a área em questão não consta no rol de áreas contaminadas, recuperadas, bem como que não há autuações em razão de crimes contra a fauna e flora no período de 2017/2023.

De mesmo sentido, não há restrições por parte do DAEE e da CETESB para a captação de água subterrânea. Outrossim a área objeto de análise não é classificada como Área de Proteção Permanente – APP, nos termos da Lei Federal 12.651/2012, bem como que encontra-se fora dos limites de Unidade de Conservação conforme classificado por meio da Lei Federal 9.985/2000 que instituiu o Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC.

A aplicação da metodologia de pesquisa guiou-se pelo princípio da economicidade. Dentro do processo, utilizando-se de instrumentos e procedimentos de fácil implementação e mínimo custo. Neste aplicou-se a pesquisa da lista de áreas contaminadas no Estado de São Paulo, disponíveis no site DATAGEO e da CETESB.

#### **5 OPERAÇÃO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS**

A atividade de estacionamento de veículos pesados não é uma atividade passível de licenciamento ambiental junto a CETESB ou ao Órgão de controle ambiental municipal, bem como que de forma preliminar indicamos que a atividade é compatível com o Zoneamento Urbano, conforme classificação de ZCS.

No entanto, a utilização do local deve guardar regularidade acerca dos termos da Lei Municipal 4136/2021, que veda a utilização da área para a atividade limpeza e higienização de compartimentos de cargas e reboques sem o devido licenciamento ambiental o que concerne na adoção das medidas de controle ambiental.



## 6 CONCLUSÃO PRELIMINAR

Este relatório técnico foi elaborado pelos técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMAM. Os profissionais constataram que as atividades de operação logística de estacionamento de veículos pesados de carga não oferta riscos ambientais ao local e ao entorno. Referenda-se que sejam adotadas medidas de controle para inibir eventuais situações irregulares de realização de manutenção mecânica dos veículos.

A utilização do local deve atender acerca dos termos da Lei Municipal 4136/2021.

Assim, visto que a área conta com um histórico de antropização que remonta ao final dos anos de 1920, a existência dos equipamentos de utilidade pública no entorno (Estação de Tratamento de Água, linhas de dutos e linhas de distribuição de energia elétrica de alta tensão), a ausência de elementos de ordem ambiental que necessite de serem assistidos, nos manifestamos no sentido de indicar que não há óbice desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente para que a área que constitui a matrícula 3936 venha a ser utilizada como estacionamento de caminhões.

Logo, de forma colaborativa desta Pasta, avalia-se que a classificação, o controle e qualificação do trânsito de veículos pesados no local por meio da implementação de um estacionamento de caminhões para ser utilizada especificamente pelos caminhoneiros autônomos moradores de Cubatão são medidas necessárias como forma de garantir a qualidade da mobilidade urbana da cidade, visto especial a segurança do trânsito e a manutenção do viário urbano.

Deste modo conclui-se, que observadas às condições postas não há prejuízo ambiental com a instalação e operação do empreendimento.

Estas são nossas contribuições.

Atenciosamente,

**Halan Clemente**  
**Secretário Municipal de Meio Ambiente**

Matrícula  
3.936

Fls.  
1

Cubatão, 05 de julho de 1983.

**IMÓVEL:-** O PRÉDIO sob nº 1.750 da Avenida Joaquim Miguel Couto, e respectivo terreno, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, assim descrito:- "começa no ponto de intercessão da linha de testada direita da Avenida Joaquim Miguel Couto com o desvio que dá acesso a Via Anchieta; acompanha a referida linha de testada, na direção da cidade de Cubatão, numa distância aproximada de 294m, até encontrar a faixa do ramal ferroviário da "Light & Power", onde deflete à esquerda, acompanhando a referida faixa do ramal férreo, numa distância aproximada de 560m, até encontrar a faixa de transmissão da mesma "Light & Power", onde deflete à esquerda, seguindo a mencionada faixa, numa distância de 215m, defletindo depois à esquerda, ainda ao correr da mesma faixa, numa distância de 102m, e, finalmente, defletindo à direita, numa distância de 7m, até encontrar o ponto de partida; encerrando a área total de 39.436,00m<sup>2</sup>".- **PROPRIETÁRIO:-** PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. - PETROBRÁS (CGC. 33.000.167/0001-01), sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro (RJ), à Av. República do Chile, nº 65.  
**TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrito sob nº 33.470, na 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Santos, cuja certidão fica arquivada neste Cartório.- Cubatão, 05/07/83.- O Oficial maior, Paulo Antonio Ignácio da Silva (Paulo Antonio Ignácio da Silva).-

R.1-3936 - Cubatão, 05/07/83.- **TRANSMITENTE:-** PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRÁS, acima qualificada.- **ADQUIRENTE:-** PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S. A. (CGC. 34.274.233/0001-01), sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro (R.J.), à Praça 22 de Abril, nº 36.- **TÍTULO:-** Transferência de bens para integralização de capital social.- **FORMA DO TÍTULO:-** Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24/12/74, arquivada sob nº 84.915, por despacho de 30/12/74, na Junta Comercial do antigo Estado da Guanabara, hoje, Estado do Rio de Janeiro, publicada no Diário Oficial de 25/02/1975.- **VALOR:-** Cr\$488.191,52 (Valor venal - Cr\$21.080.437,00).- Foi apresentada e fica arquivada em Cartório, a CND, expedida em 06/05/83, pelo IAPAS, agência local, em nome da transmitente.- O Oficial maior, Paulo Antonio Ignácio da Silva (Paulo Antonio Ignácio da Silva).- D. Gs 39.860,00 - Est. Gs 7.972,00 - Ar. Gs 7.972,00 (Gs. 247 - 248/83 - recibo nº 4.652-D).-

R.2/ em 18 de julho de 2019 (Indisponibilidade)

Pelo Protocolo de Indisponibilidade n.º 201907.1717.00871359-IA-450 emitido em 17 de julho de 2019, às 17:44h, pela Central de Indisponibilidade de Bens - Processo n.º 50212768220138272729, (nome da Instituição: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TO - Tocantins), em face de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, verifica-se que foi DECRETADA A INDISPONIBILIDADE dos BENS de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A, já qualificado, devidamente registrada nesta data sob n.º 9.077 - Registro das Indisponibilidades, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: TO - Palmas - TO - 5º Vara Cível de Palmas.

**SUBSTITUTO:**

P.42.522-mic.3450

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.3/ em 18 de julho de 2019 (Levantamento)

Pelo Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n.º 201907.1718.00871382-TA-001 passado em 17 de julho de 2019, às 18:03h - Processo n.º 50212768220138272729, (nome da Instituição: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TO - Tocantins), em face de



Matrícula  
3.936

Fls.  
1vº

Cubatão, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

**PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: TO – Palmas – TO - 5º Vara Cível de Palmas, verifica-se que foi cancelada a indisponibilidade, objeto do R.2 da presente.

**SUBSTITUTO:**

P.42.522–mic.3450

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

R.4/ em 24 de julho de 2020 (*Indisponibilidade*)

Pelo Protocolo de Indisponibilidade n.º 202007.2122.01239501-IA-609 emitido em 21 de julho de 2020, às 22:21h, pela Central de Indisponibilidade de Bens - Processo n.º 0010108572016503002, em que figura como Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG – Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em face de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (BR)**., inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (BR)**., devidamente registrada nesta data sob n.º 9.114 – Registro das Indisponibilidades, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: MG – Belo Horizonte - MG – 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. (*Selo Digital: Código n.º 1198753G100000R5M393620T*).

**SUBSTITUTO:**

P.44.027 – mic.3678

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.5/ em 29 de julho de 2020 (*Levramento*)

Pelo Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n.º 202007.2413.01244142-TA-320 passado em 24 de julho de 2020, às 13:05h – Processo n.º 0010108572016503002, (nome da Instituição: TST – Tribunal Superior do Trabalho – MG – Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região), em face de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: MG – Belo Horizonte – MG – 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, verifica-se que foi cancelada a indisponibilidade, objeto do R.4 da presente. (*Selo Digital: Código n.º 1198753G100000AV5M393620A*).

**SUBSTITUTO:**

P.44.043–mic.3681

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.6/ em 11 de julho de 2023 (*CNM*)

Procede-se esta averbação para fazer constar que o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** deste imóvel é n.º 119875.2.0003936-16. (*Selo Digital: Código n.º 1198753G10000AV6M3936233*).

**SUBSTITUTO:**

P.48.953 – mic.4396

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

R.7/ em 11 de julho de 2023 (*Venda/Compra*)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 13 de julho de 2021, Livro 11.262, páginas 195, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, verifica-se que **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Rua Correia Vasques, n.º 250, devidamente inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, com seu Estatuto Social consolidado, datado de 28 de julho de 2020, registrado na Junta

Matrícula

3.936

2

Cubatão, 11 de julho de 2023

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 10 de setembro de 2020, sob n.º 00003932324, representada por seu procurador legalmente nomeado, Paulo Daniel Gomes Pereira, brasileiro, casado, administrador, RG n.º 20.799.856-8-Detran/RH e CPF n.º 058.768.897-17, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, com endereço comercial na sede da empresa, representação essa feita nos termos da procuração lavrada aos 24 de junho de 2021, no 8º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, fls. 083/084 do Livro 3225, **VENDEU a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º Andar, Conjunto 32, CEP 04451-065, devidamente inscrita no CNPJ sob n.º 72.600.026/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE n.º 35222949987, com a última alteração e consolidação de seu Contrato Social arquivado na JUCESP sob n.º 031.356/16-3, em 14 de janeiro de 2016, arquivado na Nota no Classificado Eletrônico, representada nos termos do Artigo 6º do seu Contrato Social por seus procuradores legalmente nomeados, Anita Spichler Scal, brasileira, casada, economista, RG n.º 21.617.495-8-SSP/SP e CPF n.º 278.621.288-00; e Alexandre Rodrigues de Oliveira, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, RG n.º 37.051.393-9-SSP/SP e CPF n.º 368.973.018-09, ambos domiciliados na cidade e estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa, representação essa feita nos termos da procuração lavrada aos 10 de junho de 2021, no 30º Tabelião de Notas da Capital, fls. 119 do Livro 1242, adquirente fiduciária na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM**, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 08.417.532/0001-30, e devidamente constituído junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, juntamente com a Lei n.º 8.668 de 25 de junho de 1993, com seu regulamento registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob n.º 1521714 em 14 de agosto de 2016, o **IMÓVEL** objeto da presente pelo valor de R\$-679.811,00 (V. V. R\$-3.753.895,49). A Vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, no dia 04 de março de 2021, via internet, pelo Tabelião acima mencionado, Código de Controle n.º **AB52.A0BF.C83B.7CA8**. Consulta feita no site da Central de Indisponibilidade em 11/07/2023, entre às 09:52:31h e 09:53:29h, onde se constatou a inexistência de registro de indisponibilidade de bens em nome das partes, conforme relatórios arquivados nesta Serventia. (Selo Digital: Código n.º 11987532100000R7M393623C).

**SUBSTITUTO:**

P.48.953 - mic.4396

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.8/ em 17 de julho de 2023 (Ex-Ofício)

Amparados no disposto no artigo 213, Parágrafo 1º da Lei n.º 6.015/73, com a redação dada pela Lei n.º 10.931/04, procedemos a presente averbação para ficar constando que o valor da venda do imóvel objeto desta matrícula é de **R\$-3.502.732,00**, e não como constou do R.7 da presente. (Selo Digital: Código n.º 1198753G10000AV8M393623R).

**SUBSTITUTO:**

P.49.058 - mic.4399

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.9/ em 21 de julho de 2023 (Ex-Ofício)

Amparados no art. 213, I, "a", da Lei n.º 6.015/1973, procedemos a presente averbação

**ONR**  
Matrícula  
3.936

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis  
Fis. VERSO  
2

para constar que o valor da venda e compra de todos os imóveis alienados na escritura objeto do R.7 da presente totaliza R\$ 28.746.741,07, sendo que a unidade 1, composta pelos imóveis das matrículas 3936 e 3944, foi avaliada em R\$-25.243,709,07. (Selo Digital: Código n.º 1198753G100000AV8M394423U).

**SUBSTITUTO:**

P.49.081 – mic.4402

  
EDUARDO TAVARES DE LIMA

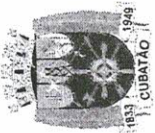
ETL

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada por [www.registradores.sp.gov.br](http://www.registradores.sp.gov.br)

Secretaria do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

**ONR**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N - CEP 11510-039 - CENTRO - FONE (13)3362-6363

## Extrato de Débito

Inscrição 03-20-0021-0016-000 IdFísico 33587 Situação: Ativo  
Proprietário VIBRA ENERGIA S.A. - CNPJ/CPF 34.274.233/0001-02  
Local do imóvel 11510-010 - AV JOAQUIM MIGUEL COUTO, 1750  
Bairro/Loteamento MARGINAL VIA ANCHIETA Quadra: Lote: GLEBA 85

Posição dos Débitos Atualizados até: 08/01/2024  
Plano: PAGAMENTO NORMAL

### Observações:

| Tributo            | Exe. | Nro Lançamento Antigo | Original     | Correção  | Juros     | Multa     | SubTotal     | Honorários | DARE | Citação | H. Embargos | Diligências | Total               | Processo |
|--------------------|------|-----------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------------|------------|------|---------|-------------|-------------|---------------------|----------|
| 101-IPTU - TERRIT  | 2016 | 101.2016.2021.1812897 | 342.336,00   | 24.210,40 | 74.886,97 | 36.654,65 | 478.088,02   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 478.088,02          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2017 | 101.2017.2021.1812898 | 371.439,72   | 26.268,66 | 81.253,51 | 39.770,85 | 518.732,74   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 518.732,74          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2018 | 101.2018.2021.1812899 | 378.242,40   | 26.749,73 | 82.741,60 | 40.499,22 | 528.232,95   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 528.232,95          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2019 | 101.2019.2021.1812900 | 393.374,04   | 27.819,87 | 86.051,68 | 42.119,40 | 549.364,99   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 549.364,99          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2020 | 101.2020.2021.1812901 | 403.406,52   | 28.529,36 | 88.246,31 | 43.193,60 | 563.375,79   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 563.375,79          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2021 | 101.2021.2021.1812902 | 422.643,48   | 29.889,84 | 92.454,46 | 45.253,33 | 590.241,11   | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 590.241,11          |          |
| 101-IPTU - TERRIT  | 2024 | 101.2024.2024.9763626 | 1.942.335,08 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 1.942.335,08 | 0,00       | 0,00 | 0,00    | 0,00        | 0,00        | 1.942.335,08        |          |
| <b>Total (R\$)</b> |      |                       |              |           |           |           |              |            |      |         |             |             | <b>5.170.370,68</b> |          |

## **Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, inscrita na JUCESP sob o NIRE nº 35222949987, regida por seu contrato social consolidado pelo “Instrumento Particular de Rerratificação da Décima Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social” datado de 12/05/2023 e registrado na JUCESP em sessão de 04/09/2023 sob o nº 353.885/23-0, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, (“Administradora”), na qualidade de administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.417.532/0001-30 e devidamente constituído junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, juntamente com a Lei n.º 8.668 de 25 de junho de 1993, com seu regulamento registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, datado de 03/09/2014, neste ato representada por: EVELINE CARABELI, brasileira, solteira, contadora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 42.572.829-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 311.394.458-98, e-mail: eveline.carabeli@riobravo.com.br, e FELIPE RODRIGUES RIBEIRO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 46.972.25-SSP/PA, inscrito no CPF sob nº 903.769.512-49, e-mail: felipe.ribeiro@riobravo.com.br, ambas domiciliadas na cidade e estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa, daqui por diante denominado **PROMITENTE VENDEDOR** ou **FUNDO**;

**DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em Santos/ SP, na Rua Amador Bueno, no 333, sala 2006, Centro, CEP 11013-153, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.965.628/0001-10, fone (13) 997819220, e-mail: nfe@donnaadm.com.br, com sua Constituição Contratual registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE no 35.600.650.081, em 03/07/2015, representada neste ato, por PRISCILA CARBONI BORLENGHI, brasileira, casada, empresária, portador da cédula de identidade RG no 19.335.387-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob no 125.129.188-07, domiciliada e residentes na Cidade de Santos; deste Estado, na Avenida Almirante Cochrane, 83 apto 201 no Embaré, CEP 11040-001, o qual declara sob responsabilidade civil e criminal, que a alteração contratual, já mencionada, é a última e mais recente, inexistindo quaisquer alterações posteriores, especialmente que importem em mudanças no quadro societário e na cláusula de administração, daqui por diante denominada **PROMISSÁRIA COMPRADORA**;

**VIBRA ENERGIA S.A**, com sede na Rua Correia Vasques, nº 250, Cidade Nova, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 34.274.233/0001-02, neste ato representada por PAULO DANIEL GOMES PEREIRA, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 20.799.856-8, expedida pela DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 058.768.897-17, residente e domiciliado no Rio de Janeiro/RS, exercendo a função de Gerente de Captações e Hedge e LEANDRO SCOFANO, brasileiro, união estável, Engenheiro, natural do Rio de Janeiro, nascido em 18/06/1979, filho de Salvatore Scofano e Verona Mandarinio Scofano, portador da carteira de identidade nº 11410642-0 expedida pela RJ, em 25/06/2019, inscrito no CPF sob o nº 084.283.657-84, residente e domiciliado em São Paulo/SP, com endereço profissional na sede da outorgante; exercendo a função de Gerente de Otimização de Rede, endereço eletrônico:

leandroscofano@vibraenergia.com.br, daqui por diante denominada simplesmente **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**; e

pactua a assinatura desde Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, nos termos seguintes:

CONSIDERANDO QUE:

(a) o **FUNDO**, ora **PROMITENTE VENDEDOR**, aqui representado por sua Administradora, é atual proprietário do Imóvel objeto deste instrumento e abaixo definido, sendo que a **VIBRA ENERGIA S.A.**, ora **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, é sua principal cotista;

(b) a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** é uma empresa de distribuição de produtos derivados de petróleo e combustíveis de outras origens, solidamente estabelecida no mercado e detentora de know-how na sua área de atuação;

(c) tendo em vista a relação entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, o **PROMITENTE VENDEDOR** acertou com a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** a venda do Imóvel para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** observada como condição indissociável para a venda deste Imóvel que caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dentro do período de 10 anos a contar da data de assinatura deste instrumento, decida destinar o Imóvel à atividade de revenda de combustíveis, fica convencionado entre as Partes que o eventual Posto instalado no Imóvel deverá ser vinculado à Bandeira da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** com obrigação de aquisição com exclusividade dos produtos da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, assumindo o compromisso de celebração do Contrato de Compra e Venda Mercantil, com volume total de 60.000 m<sup>3</sup> para posto com perfil de rodovia e 30.000 m<sup>3</sup> para posto com perfil de cidade, tendo em vista que a localização do Imóvel admite ambas possibilidades, que deverá ser integralmente cumprido, sendo esta, em conjunto com a assinatura do Contrato Mercantil abaixo indicado, uma condição indissociável para a venda do Imóvel objeto da presente escritura ("Negócio").

(d) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** reconhecem que haverá a assinatura de Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil ("Contrato Mercantil"), nesta data, com a obrigação de aquisição dos produtos da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, assumindo o compromisso de volume total de 9.000 m<sup>3</sup>, que deverá ser integralmente cumprido pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e/ou por empresa do(s) seu(s) Grupo(s) Econômico(s);

(e) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** reconhecem que o **PROMITENTE VENDEDOR** não teria interesse em alienar o Imóvel à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se não fosse pelas condições indicadas nos itens (c) e (d) acima acertadas entre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**;

## **CAPÍTULO I – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

I) O **PROMITENTE VENDEDOR** declara que a justo título, de boa fé e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais, judiciais e convencionais, foro ou pensão, bem como quite de quaisquer tributos e encargos, salvo a Dívida IPTU (termo adiante definido), é proprietário do imóvel assim descrito Matrícula nº 3.936 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cubatão/SP,

localizado na Av. Joaquim Miguel Couto, nº 1.750 – Jardim São Francisco, Cubatão/SP (“Imóvel”). O **PROMITENTE VENDEDOR** adquiriu o Imóvel da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** por meio da Escritura de Venda e Compra celebrada em 13/07/2021 perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 11.262 e página 195) (“Escritura”), registrado sob o nº R.7 em 11 de julho de 2023 na matrícula acima mencionada.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O PRÉDIO sob nº 1.750 da Avenida Joaquim Miguel Couto, e respectivo terreno, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, assim descrito: - “começa no ponto de intercessão da linha de testada direita da Avenida Joaquim Miguel Couto com o desvio que dá acesso à Via Anchieta; acompanha a referida linha de testada, na direção da cidade de Cubatão, numa distância aproximada de 294m, até encontrar a faixa do ramal ferroviário da “Light e Power”, onde deflete à esquerda, acompanhando a referida faixa do ramal férreo, numa distância aproximada de 560m, até encontrar a faixa de transmissão da mesma “Light e Power”, onde deflete à esquerda, seguindo a mencionada faixa, numa distância de 215m, defletindo depois à esquerda, ainda ao correr da mesma faixa, numa distância de 102m, e, finalmente, defletindo à direita, numa distância de 7m, até encontrar o ponto de partida; encerrando a área total de 39.436,00m<sup>2</sup>.

**I.I) O PROMITENTE VENDEDOR** promete vender à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e esta, por conseguinte, promete comprar o Imóvel pelo preço certo e ajustado de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), dentre outras condições conforme previsto neste instrumento.

**I.II) A ora PROMISSÁRIA COMPRADORA** confessa a dívida em dinheiro descrita no item I.I e se compromete a pagá-la ao **PROMITENTE VENDEDOR** em até 15 (quinze) dias após a data da assinatura deste instrumento, sem juros e sem correção, e contra a assinatura da competente escritura definitiva de venda e compra (“Escritura Venda e Compra”).

b) O valor de aquisição deverá ser pago mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a conta corrente do **PROMITENTE VENDEDOR** junto ao Banco Bradesco 237, Agência 3381, Conta corrente nº 2442-2, ficando a quitação condicionada à efetiva compensação e liberação dos valores na conta corrente antes indicada.

c) Em caso de mora no pagamento do preço de aquisição, o valor será atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo IBGE – IPCA, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês da data do vencimento até a data do efetivo pagamento e multa de 10% (dez por cento) do valor devido.

**I.III) Para os fins da lavratura da Escritura de Venda e Compra**, observados os prazos determinados na Cláusula I.II acima, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá encaminhar comunicação para o **PROMITENTE VENDEDOR** informando que está apta para realizar o pagamento integral do preço, de modo que as partes possam, em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento pelo **PROMITENTE VENDEDOR** da referida comunicação, celebrar a Escritura Venda e Compra em conjunto com a Alienação Fiduciária, abaixo definida.

a) Todas as despesas relativas à Escritura de Venda e Compra, tais como custas do Cartório de Notas, Imposto de Transmissão de Bens Imóvel e emolumentos de Registro de Imóveis, serão arcadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. O Tabelião de Notas

responsável pela lavratura da Escritura Venda e Compra será de escolha do **PROMITENTE VENDEDOR**.

b) Na hipótese de o **PROMITENTE VENDEDOR** se recusar a outorgar a Escritura Venda e Compra como acima previsto, fica assegurado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o direito de adjudicação compulsória do Imóvel, ou de ingressar com ação de obrigação de fazer, na forma da legislação processual em vigor. Por outro lado, em caso de atraso ou recusa injustificada da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** em receber qualquer Escritura Venda e Compra, o **PROMITENTE VENDEDOR** poderá ingressar com ação de obrigação de fazer e cobrança do preço do Imóvel, acrescido das penalidades previstas no item c da Cláusula I.II(b) acima. Ajustam, ainda, as partes que a recusa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** em alienar o imóvel fiduciariamente nos termos aqui pactuados, o que deverá ser feito conjuntamente com a Escritura de Venda e Compra, importará na impossibilidade de escriturar a venda, sujeitando à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à rescisão deste instrumento.

I.IV) A presente compra é realizada em caráter "ad corpus" nos termos do Parágrafo 3º do art. 500 do Código Civil, independentemente das exatas e verdadeiras limitações do Imóvel, sejam elas quais forem. A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** apenas será imitada na posse do Imóvel com a celebração da Escritura de Venda e Compra após o pagamento integral do preço acima indicado, momento no qual a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** passará a ser responsável por todas as despesas, tributos, encargos e taxas relacionados ao Imóvel, ainda que lançados em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e/ou da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, bem como custos de manutenção.

a) Tendo em vista que o Imóvel nunca foi ocupado ou utilizado pelo Fundo, mas permaneceu sob a gerência e cuidados da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, inclusive no que se refere ao pagamento das despesas e encargos, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ratifica a sua ciência e concordância de que a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e demais despesas incidentes sobre o referido Imóvel até o momento da outorga da Escritura de Venda e Compra são devidas única e exclusivamente pela **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** e deverão ser dela cobrados, devendo o **PROMITENTE VENDEDOR** ser mantido indene neste sentido. Do mesmo modo, se o **PROMITENTE VENDEDOR** for cobrado de algum encargo incidente sobre o Imóvel, considerado de responsabilidade do **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, esta deverá adotar todas as providências necessárias para quitação do débito, devendo o **PROMITENTE VENDEDOR** ser mantido indene neste sentido. Não obstante o antes previsto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** reconhece que há em aberto perante a Prefeitura de Cubatão uma dívida relacionada ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU que soma o montante aproximado de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Dívida IPTU"), sendo que, conforme acerto entre as Partes, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumirá o pagamento integral da Dívida de IPTU, ainda que lançado em referência ao período anterior à aquisição do Imóvel. A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara que a assunção da Dívida de IPTU foi levada em consideração para os fins de precificação do Imóvel, razão pela qual não poderá requerer do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** qualquer compensação, indenização ou penalidade neste sentido, devendo manter o **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE**



**ANUENTE** indene acerca de eventuais cobranças realizadas pela Municipalidade, respondendo pelos danos daí advindos.

**I.V) A PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara que possui amplo conhecimento de que no Imóvel houve o exercício de uma atividade potencialmente poluidora, assim definida nos termos da legislação vigente, sendo certo e reconhecido também que o **PROMITENTE VENDEDOR** não será, em qualquer tempo e sob nenhuma hipótese, responsável por quaisquer passivos ambientais existentes no Imóvel, devendo ser mantido indene neste sentido, conforme cláusula a seguir:

a) A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** reconhece e assume a responsabilidade exclusiva por eventuais contaminações ambientais e/ou danos ambientais apurados no Imóvel, sejam eles passados e presentes, aí incluídas eventuais contaminações já conhecidas quando da assinatura do presente, além de assumir a responsabilidade por contaminações ambientais e/ou danos ambientais futuros que porventura sejam detectadas no Imóvel após a assinatura deste instrumento e se responsabiliza exclusivamente (para os danos ambientais passados, presentes e futuros) por todos os procedimentos de saneamento, remediação e gestão ambiental necessários, devendo executar e implementar de imediato todos os procedimentos ambientais exigidos pelos órgãos ambientais competentes, sendo que as obrigações deste instrumento apenas serão consideradas cumpridas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** quando atestado ter havido a execução da gestão ambiental e remediação total do passivo ambiental do imóvel.

b) Na hipótese de vir a ser exigido do **PROMITENTE VENDEDOR**, administrativa ou judicialmente, em caráter solidário ou não, a reparação e/ou a gestão ambiental do Imóvel, o pagamento parcial ou integral de dano ambiental, indenização ou multa de qualquer natureza devido a passivo ambiental existente na área alienada e/ou danos ambientais passados, presentes ou futuros constatados no Imóvel, estará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obrigada, de forma irretroatável e irrevogável, a reparar direta e/ou regressivamente ao **PROMITENTE VENDEDOR** todos os ônus/despesas causadas e eventualmente imputadas, direta ou indiretamente, ao **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou à **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, após regular notificação e/ou comunicação extrajudicial nesse sentido.

## **CAPÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PERANTE A DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**

**II.I)** Em virtude das condições acertadas para o Negócio em relação ao Imóvel, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** reconhece, ratifica e assume perante a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, as seguintes obrigações, a serem cumpridas diretamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e/ou por empresa do(s) seu(s) Grupo(s) Econômico(s), conforme entre elas for acertado:

a.1) Atualmente no Imóvel não há instalado posto revendedor. Caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dentro do período de 10 anos a conta da data de assinatura deste instrumento, decida destinar o Imóvel à atividade de revenda de combustíveis, fica convencionado entre as Partes que o eventual Posto instalado no imóvel deverá ser vinculado à Bandeira da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** com obrigação de aquisição com exclusividade dos produtos da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, assumindo o compromisso de celebração do Contrato de Compra e Venda Mercantil, com volume total de 60.000 m<sup>3</sup> para posto com perfil de rodovia e 30.000 m<sup>3</sup> para posto com perfil de cidade, tendo em

vista que a localização do Imóvel admite ambas possibilidades, que deverá ser integralmente cumprido, sendo esta, em conjunto com a assinatura do Contrato Mercantil abaixo indicado, uma condição indissociável para a venda do imóvel objeto da presente escritura;

a.2) Assinatura de Contrato Mercantil, nesta data, com a obrigação de aquisição dos produtos da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, assumindo o compromisso de volume total de 9.000 m<sup>3</sup>, que deverá ser integralmente cumprido pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e/ou por empresa do(s) seu(s) Grupo(s) Econômico(s);

b) A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** reconhece e declara sua ciência e concordância com relação a tais termos e condições, não podendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se furtar ao cumprimento e/ou verificação do cumprimento das obrigações vinculadas ao Negócio, sendo certo que a aquisição do Imóvel pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se dá exclusivamente em razão do Negócio conforme acima descrito.

c) A não observância dessas obrigações, direta ou indiretamente, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ensejará a aplicação à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de multas a favor da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** nos valores de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões setecentos e vinte mil reais) para o descumprimento do previsto no item a.1; multa de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para o descumprimento do previsto no item a.2. As multas serão devidas na sua integralidade, ainda que as obrigações sejam adimplidas parcialmente, com o que expressamente concorda a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades desse instrumento e serão corrigidas monetariamente pelo IGPM da data da assinatura deste instrumento até a data do efetivo pagamento.

c.1) As partes ajustaram livremente o valor dessas penalidades, considerando o Negócio, sendo que a assinatura dos contratos comerciais e seus cumprimentos integrais foram razões indissociáveis para que a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** acertasse com o **PROMITENTE VENDEDOR** a venda do Imóvel, estando a multa ajustada baseada em racionais econômicos, mas também estratégicos, condizentes com os prejuízos que **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** suportará em caso de inadimplemento total ou mesmo parcial dos contratos assinados, com o que expressamente declaram anuir a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

d) Os valores previstos nos itens II.I, "c", em que pesem estarem condicionados ao cumprimento das obrigações direta ou indiretamente da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** serão devidos integralmente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e não se confundem com os valores e com as multas pactuadas em cada um dos contratos comerciais descritos no item a.2 da Cláusula II.I acima e que serão devidos em caso de rescisão dos referidos contratos e cobrados de forma independente.

e) Caso haja o cumprimento antecipado dos contratos comerciais pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** nos termos previstos em cada um dos contratos, em especial com a aquisição antecipada do volume total pactuado no Contrato Mercantil e deste que, também, tenham sido cumpridas integralmente as demais obrigações assumidas neste instrumento, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** poderá dar ao Imóvel adquirido o destino que lhe aprouver.

**II.III) A PROMISSÁRIA COMPRADORA** também pelo presente instrumento adquire diretamente da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** os seguintes equipamentos de sua propriedade:

| Imobilizado | Nº inventário | Descrição 1         | Marca do Equipamento - Ativo Fixo | Nº de série | Nota inventário    |
|-------------|---------------|---------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------|
| 183220      | 2020021724    | TANQUE              | CONFAB                            | 22275       | NFS 38160          |
| 183221      | 2020021732    | TANQUE              | CONFAB                            | 22298       | NFS 38160          |
| 183222      | 2020021740    | TANQUE              | CONFAB                            | 22299       | NFS 38161          |
| 183223      | 2020021759    | TANQUE              | CONFAB                            | 22300       | NFS 38161          |
| 183224      | 2020021767    | TANQUE              | CONFAB                            | 22083       | NFS 38162          |
| 183225      | 2020021775    | TANQUE              | CONFAB                            | 22085       | NFS 38162          |
| 185753      | 2020028893    | ELEMENTOS DE IMAGEM | VISOLUX                           |             |                    |
| 190089      |               | BENFEITORIA         |                                   |             |                    |
| 256656      | 2020112665    | TANQUE              | SIDERAÇO                          | 35649       | NFS 52960<br>ALMSP |
| 258697      | 2020116768    | COMPRESSOR          | ARIEL/GALILEO                     | MSP-384     |                    |

a) Cabe à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, imediatamente após a assinatura do presente, efetuar por sua exclusiva conta risco e responsabilidade toda e qualquer manutenção que se fizer necessária para a perfeita conservação dos EQUIPAMENTOS, e, ainda, obter todas as licenças exigidas ou que venham a ser exigíveis, legal e administrativamente, pelos órgãos de fiscalização e controle do meio ambiente para o uso, gozo e fruição dos EQUIPAMENTOS.

b) Para todos os fins e efeitos de direito, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara que recebeu os EQUIPAMENTOS em perfeito estado de conservação, uso e funcionamento, sem qualquer defeito e estanques.

c) Em razão do disposto no parágrafo acima, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** reconhece e assume a responsabilidade pelas eventuais contaminações e/ou danos ambientais relacionados aos EQUIPAMENTOS, sejam eles passados, presentes ou futuros, aí incluídas eventuais contaminações já conhecidas quando da assinatura do presente termo.

d) A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obriga-se a comunicar a alteração na titularidade dos EQUIPAMENTOS e sistemas objeto do presente instrumento ao órgão ambiental competente, nos termos do § 3º do artigo 1º da Resolução CONAMA 273/00.

### **CAPÍTULO III – DA GARANTIA, DO INADIMPLEMENTO E DA MORA**

**III.I)** Em garantia ao integral e fiel pagamento das penalidades indicadas no item c da Cláusula II.I devidas na hipótese de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** perante a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, conforme indicadas nos itens a.1 e a.2 da referida Cláusula II.I (“Obrigações Garantidas”), a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** alienará fiduciariamente o Imóvel em favor da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** (“Alienação Fiduciária”). A referida Alienação Fiduciária será celebrada na mesma data e de forma concomitante à outorga da Escritura de Venda e Compra, sendo certo que todas as despesas relativas à sua outorga serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

a) Na hipótese de descumprimento pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** das obrigações assumidas nos itens a.1 e a.2 da referida Cláusula II.I, a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** notificará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** para que estes sanem a obrigação em falta ou, então, realizem o pagamento das penalidades devidas descritas no item c da Cláusula II.I em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação. Decorrido o prazo de cura antes descrito e permanecendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** inerte enquanto ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** estará autorizada a realizar a execução da Alienação Fiduciária nos termos do contrato a ser celebrado para tal fim. Ainda, também serão hipóteses de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a ocorrência das seguintes hipóteses, sejam elas causadas diretamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA e/ou por empresa do(s) seu(s) Grupo(s) Econômico(s)**:

a.1) em caso de recuperação judicial, falência ou insolvência decretadas da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**; a.2) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, lançadas ou de responsabilidade do Imóvel, de modo que a manutenção do Imóvel fique prejudicada; a.3) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; a.4) se ocorrer cessão ou transferência pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento naquilo que se refere às obrigações assumidas perante à **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, sem anuência do **PROMITENTE VENDEDOR**.

**III.II)** O não pagamento pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de quaisquer das Obrigações Garantidas nas datas devidas configurará a mora da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**III.III)** Ajustam as partes, que os valores das multas serão considerados líquidos e certos e exigíveis e devidos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na integralidade, bastando o decurso do prazo de cura indicado na cláusula III.I acima para que a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** faça jus ao recebimento dos seus valores corrigidos.

#### **CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**IV.I)** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara expressamente conhecer que o imóvel objeto deste contrato está na seguinte situação:

- i) Parte do imóvel, a saber 1.318 m<sup>2</sup>, está locado para CDGN Logística S.A. (CNPJ: 05.484.996/0001-71), conforme contrato de locação em anexo. Tem ciência, ainda, que a Locatária está em débito com a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** correspondente aos aluguéis de 2018 a 2023 e que o direito ao recebimento de todos os aluguéis vencidos e não quitados é exclusivamente da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** que poderá adotar todas as medidas cabíveis para recebimento dos valores em aberto, referente a este contrato de locação, inclusive poderá ingressar com ação de despejo, já que continuará na posse desta área locada até que seja celebrada a escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no item I.IV.
- ii) Parte do imóvel está na posse de uma borracharia, posse esta oriunda de sublocação realizada pelo então locatário Posto Trevo de Cubatão, cujo

contrato de locação com a **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** já foi devidamente encerrado.

- iii) O imóvel foi dado em comodato pela **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** à Prefeitura de Cubatão, cujo contrato tem prazo de encerramento em 31/12/2023 (contrato em anexo).
- iv) Ajustam as Partes que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumirá: (i) a locação vigente, ressalvado o previsto no item “i” acima; (ii) o comodato previsto no item “ii” acima; e (iii) se responsabiliza de forma exclusiva pela posse da borracharia, adotando os meios cabíveis para sua regularização.
  - a. A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara, ainda, conhecer que o Imóvel objeto deste contrato possui uma servidão a favor da Prefeitura para acesso à CEPEMA – USP (centro meteorológico da USP), que no imóvel passa uma linha de alta tensão (85 Kv), com restrição de uso de 15 m de cada lado; e que no Imóvel passa uma linha de duto da Petrobras Petróleo Brasileiro S.A, com restrição de uso a esta área. Que todas essas especificidades são de conhecimento pleno, que vistoriou o local e se certificou de todas essas restrições e que adquire o Imóvel no estado em que se encontra e com todas essas particularidades, não cabendo qualquer reclamação em face do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** relativa aos pontos especificados neste item.
  - b. As partes envidarão seus esforços para, durante a vigência deste contrato e no menor tempo possível, desde que estejam sendo cumpridas as obrigações aqui pactuadas, assinar o contrato de Alienação Fiduciária, conforme minuta constante do Anexo III, sendo reportadas para a escritura as previsões, obrigações e penalidades previstas no item II deste instrumento.
- v) Todas as negociações envolvendo esta venda foram realizadas entre **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** e **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem participação de intervenientes/corretores de imóveis. Nada obstante, as partes acordam que em caso de eventual cobrança de taxa de corretagem por terceiros é de exclusiva responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** todos os custos a ela relacionados.

**IV.II)** Caso haja a previsão de prorrogação dos contratos comerciais para cumprimento das obrigações pactuadas e desde que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e/ou por empresa de seu grupo econômico satisfaçam integralmente todas as condições para a prorrogação e, ainda, desde que tenha havido o integral pagamento das parcelas prevista neste contrato, este instrumento restará prorrogado por igual prazo da prorrogação dos contratos comerciais.

**IV.III)** Caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** venha a proceder alteração em seus atos constitutivos que importe em mudança da denominação social, cessão, transferência ou gravame de quotas sociais e/ou ações ou qualquer outra modalidade que importe modificação ou transferência de responsabilidade dos sócios, administradores e/ou acionistas, a **DISTRIBUIDORA/ INTERVENIENTE ANUENTE** e o **PROMITENTE VENDEDOR** deverão ser notificadas no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

**IV.IV)** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

**IV.V)** Em relação ao objeto deste instrumento e dos contratos a ele vinculados, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se compromete a: i) abster-se de utilizar mão-de-obra infantil, nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição da República, e mão de obra em condição análoga à de escravo, bem como vedar a prática de exploração sexual; ii) abster-se de praticar condutas que possam configurar infração à ordem econômica, nos termos da Lei n.º 12.529/2011, bem como quaisquer outras condutas anticompetitivas e que possam resultar em violação a quaisquer outras leis aplicáveis à defesa da concorrência; iii) observar a legislação vigente incluindo, mas não se limitando, à Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Lei nº 9.613/98), à Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/13) e ao Código Penal Brasileiro, bem como a comunicar, imediatamente, uma à outra, qualquer ato ou fato relacionado a este contrato que viole as referidas normas;

a) A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara, ainda, que não tem conhecimento, por si, seus sócios, pelos executivos e administradores da sociedade, de que exista, até a presente data, qualquer investigação à estas pessoas relacionadas, que possa prejudicar a imagem e a reputação do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou da **DISTRIBUIDORA/ INTERVENIENTE ANUENTE**.

b) Na hipótese de vir a ser exigido do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, administrativa ou judicialmente, em caráter solidário ou não, a aplicação de multas e indenizações relacionadas às infrações às legislações previstas nesta cláusula, estará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obrigada, de forma irretroatável e irrevogável, a reparar direta e/ou regressivamente ao **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** todos os ônus/despesas causadas e eventualmente imputadas, direta ou indiretamente, ao **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, após regular notificação e/ou comunicação extrajudicial nesse sentido.

**IV.VI)** A eventual tolerância às infrações do presente instrumento não constituirá renúncia aos direitos que são conferidos a ambas as partes, nem importará em novação das condições pactuadas, não produzindo qualquer efeito ou criando direitos a favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**IV.VII)** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, o presente contrato, salvo com autorização prévia e por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR** e da **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**.

**IV.VIII)** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a manter o **PROMITENTE VENDEDOR** /ou **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE** a salvo de todos e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao Imóvel, reparando diretamente o **PROMITENTE VENDEDOR** /ou **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, sem embargo do exercício do direito de regresso.

**IV.IX)** Correrão por conta da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** todas as custas, emolumentos e despesas decorrentes deste instrumento e seu respectivo registro, inclusive laudêmio, se porventura existir.

**IV.X)** Eventual declaração de incerteza e/ou iliquidez de qualquer obrigação ou parcela do débito e penalidades devidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não importará em iliquidez e incerteza das demais obrigações, parcelas ou penalidades, que permanecerão devidas e serão cobradas conforme previsto neste instrumento.

**IV.XI)** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, salvo expressa vedação legal, expressamente reconhecem e aceitam que as comunicações e intimações, para todos os fins deste contrato, sejam feitas por e-mail e indica o endereço eletrônico: [ruben@grupocesari.com.br](mailto:ruben@grupocesari.com.br) para o recebimento de comunicações, notificações e citações, comprometendo-se a comunicar o **PROMITENTE VENDEDOR** e **DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE ANUENTE**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer mudança ou substituição do e-mail. No mesmo prazo, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se compromete a comunicar o **PROMITENTE VENDEDOR** qualquer mudança do(s) seu(s) endereço(s) físicos e/ou do(s) seu(s) sócio(s).

**IV.XII)** Na hipótese de assinatura deste instrumento por meio eletrônico e/ou digital, as partes deste já admitem como válida a formalização e assinatura do presente instrumento por esses meios, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, bem como declaram que representam a integralidade dos termos entre elas acordados, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil, concordando e reconhecendo como válida assinatura eletrônica conferida em plataformas de assinatura IZISIGN ou outras equivalentes no mercado, ainda que não utilizem o certificado digital padrão do IPC Brasil. A formalização do presente instrumento na forma acordada retro será suficiente para a validade jurídica e integral de vinculação das partes ao seu inteiro teor.

**IV.XIII)** Na hipótese de assinatura eletrônica ou digital, quaisquer das partes assinará este contrato uma única vez, face à restrição de algumas plataformas em admitir mais de uma assinatura de um mesmo representante. Portanto, em qualquer circunstância de uma pessoa física representar mais de uma parte ou garantidor, uma única assinatura se entenderá válida para todas as representações.

**IV.XIV)** O presente instrumento está inteiramente submetido à toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados ("Lei Federal nº 13.709/2018" ou "LGPD"), sob pena de perdas e danos no caso do seu descumprimento, obrigando-se as Partes a observar todos os seus termos e condições, e devendo, em especial: a) Guardar registro de todas as operações de tratamento de dados efetuadas em razão do cumprimento deste instrumento, e compartilhá-las com as partes, de forma estruturada, sempre que for necessário para cumprir a LGPD; b) Adotar as medidas técnicas e organizacionais adequadas para garantir a segurança, o sigilo e a confidencialidade dos dados pessoais tratados, de acordo com as melhores práticas de tecnologia e segurança da informação; c) Obter a anuência prévia das partes, por escrito, para fins de qualquer subcontratação ou compartilhamento para terceiro de dados pessoais, bem como garantir a submissão desse terceiro às mesmas obrigações da parte no que se refere à confidencialidade e ao atendimento à legislação de proteção de dados pessoais; d) Imediatamente ao final das tratativas ou conclusão do presente negócio, excluir todo e qualquer dado pessoal acessado através de qualquer das partes ou tratado em decorrência deste instrumento, inclusive em backups e arquivos externos, estando apta a comprovar a outra parte essa exclusão de dados, sempre que for solicitada.

a) Cada uma das partes deverá abster-se de tratar quaisquer dados pessoais sensíveis de forma não compatível com a LGPD e/ou outras leis aplicáveis, notadamente dados que revelem origem étnica ou racial, opiniões políticas, convicção religiosa, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dados referentes

à saúde ou vida sexual, dados genéticos ou biométricos. Cada uma das partes compromete-se, em relação aos dados pessoais coletados, a: (a) não utilizá-los para propósitos outros que não a execução do presente instrumento; (b) não revelá-los a terceiros, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, ou compilações, ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam os referidos dados pessoais; (c) restringir o seu acesso, divulgando-os apenas àqueles funcionários e profissionais que necessitem conhecê-los e na medida necessária à execução de providências relacionadas ao presente instrumento, e desde que tais funcionários e profissionais estejam expressamente autorizados pela outra parte em receber tais informações.

b) Caso alguma das partes necessite divulgar qualquer dado pessoal à terceiro deverá, primeiramente, obter a permissão escrita da outra parte para, posteriormente, informar o terceiro acerca da natureza confidencial e exclusiva das informações. A parte que divulgar referida informação isentará a outra parte de qualquer demanda administrativa, judicial ou extrajudicial relacionada ao descumprimento das obrigações relacionadas ao tratamento de dados pessoais, cabendo exclusivamente à parte divulgadora ressarcir quaisquer quantias que, eventualmente, as partes sejam obrigadas a desembolsar em decorrência de condenações judiciais, sanções administrativas, multas, compensações, juros, danos e prejuízos em geral, relacionados à proteção de dados pessoais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ter sido interpelada extrajudicialmente pela parte notificante.

**IV.XV)** As partes elegem o foro da situação do Imóvel, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsia e litígio, decorrente do exato cumprimento deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**IV.XVI)** Constituem partes integrantes e inseparáveis deste instrumento: Anexo I — Matrícula do Imóvel; Anexo II - Minuta de Escritura de Venda e Compra de Imóvel; Anexo III - Minuta da escritura de Alienação Fiduciária; e Anexo IV- Contratos Comerciais

E por estarem assim justas e contratadas, as partes pactuam o presente instrumento e, tão logo assinado por todas as partes, unificam a data abaixo como data da assinatura para os fins deste contrato.

Cubatão, 18 de dezembro de 2023.

**Pelo PROMITENTE VENDEDORA:**

**Pela PROMISSÁRIA COMPRADORA**

Eveline Carabeli | Felipe Rodrigues Ribeiro

CPF: 311.394.458-98 | 903.769.512-59

Priscila Carboni Borlenghi

CPF: 125.129.188-07

**Pela  
DISTRIBUIDORA/INTERVENIENTE  
ANUENTE**

Paulo daniel Gomes Pereira | Leandro Scofano

CPF: 058.768.897-17 | 084.283.657-84



**TESTEMUNHA:**

Nome: Valesca Menezes de Souza

CPF: 837.612.680-68

**TESTEMUNHA:**

Nome: Mateus Costa Lavigne

CPF: 135.076.557-05

**Anexo I - Matrícula do Imóvel**

**Anexo II - Minuta Escritura de Venda e Compra de Imóvel**

**Anexo III - Minuta da Escritura de Alienação Fiduciária**

**Anexo IV - Contrato Comercial**

**Anexo V - Contrato de Comodato celebrado entre Vibra Energia S/A e Prefeitura de Cubatão/SP**

Matrícula  
3.936Fls.  
1

Cubatão, 05 de julho de 1983.

**IMÓVEL:-** O PRÉDIO sob nº 1.750 da Avenida Joaquim Miguel Couto, e respectivo terreno, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, assim descrito:- "começa no ponto de intercessão da linha de testada direita da Avenida Joaquim Miguel Couto com o desvio que dá acesso à Via Anchieta; acompanha a referida linha de testada, na direção da cidade de Cubatão, numa distância aproximada de 294m, até encontrar a faixa do ramal ferroviário da "Light & Power", onde deflete à esquerda, acompanhando a referida faixa do ramal férreo, numa distância aproximada de 560m, até encontrar a faixa de transmissão da mesma "Light & Power", onde deflete à esquerda, seguindo a mencionada faixa, numa distância de 215m, defletindo depois à esquerda, ainda ao correr da mesma faixa, numa distância de 102m, e, finalmente, defletindo à direita, numa distância de 7m, até encontrar o ponto de partida; encerrando a área total de 39.436,00m<sup>2</sup>". - **PROPRIETÁRIO:-** PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. - PETROBRÁS (CGC. 33.000.167/0001-01), sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro (RJ), à Av. República do Chile, nº 65. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrito sob nº 33.470, na 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Santos, cuja certidão foi arquivada neste Cartório.- Cubatão, 05/07/83.- O Oficial maior, Paulo Antonio Ignácio da Silva (Paulo Antonio Ignácio da Silva).-

R.1-3936 - Cubatão, 05/07/83.- **TRANSMITENTE:-** PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRÁS, acima qualificada.- **ADQUIRENTE:-** PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S. A. (CGC. 34.274.233/0001-01), sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro (R.J.), à Praça 22 de Abril, nº 36.- **TÍTULO:-** Transferência de bens para integralização de capital social.- **FORMA DO TÍTULO:-** Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24/12/74, arquivada sob nº 84.915, por despacho de 30/12/74, na Junta Comercial do antigo Estado da Guanabara, hoje, Estado do Rio de Janeiro, publicada no Diário Oficial de 25/02/1975.- **VALOR:-** Cr\$488.191,52 (Valor venal - Cr\$21.080.437,00).- Foi apresentada e ficou arquivada em Cartório, a CND, expedida em 06/05/83, pelo IAPAS, agência local, em nome da transmitente.- O Oficial maior, Paulo Antonio Ignácio da Silva (Paulo Antonio Ignácio da Silva).- D. Gs 39.860,00 - Est. Gs 7.972,00 - Ar. Gs 7.972,00 (Gs. 247 - 248/83 - recibo nº 4.652-D).-

R.2/ em 18 de julho de 2019 (Indisponibilidade)

Pelo Protocolo de Indisponibilidade n.º 201907.1717.00871359-IA-450 emitido em 17 de julho de 2019, às 17:44h, pela Central de Indisponibilidade de Bens - Processo n.º 50212768220138272729, (nome da Instituição: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TO - Tocantins), em face de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, verifica-se que foi **DECRETADA A INDISPONIBILIDADE** dos **BENS** de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, já qualificado, devidamente registrada nesta data sob n.º 9.077 - Registro das Indisponibilidades, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: TO - Palmas - TO - 5º Vara Cível de Palmas.

**SUBSTITUTO:**

P.42.522-mic.3450

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.3/ em 18 de julho de 2019 (Levantamento)

Pelo Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n.º 201907.1718.00871382-TA-001 passado em 17 de julho de 2019, às 18:03h - Processo n.º 50212768220138272729, (nome da Instituição: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TO - Tocantins), em face de

-Segue no Verso-

Matrícula

3.936

Fls.

1vº

Cubatão, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

**PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: TO - Palmas - TO - 5º Vara Cível de Palmas, verifica-se que foi cancelada a indisponibilidade, objeto do **R.2** da presente.

**SUBSTITUTO:**

P.42.522-mic.3450

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

R.4/ em 24 de julho de 2020 (*Indisponibilidade*)

Pelo Protocolo de Indisponibilidade n.º 202007.2122.01239501-IA-609 emitido em 21 de julho de 2020, às 22:21h, pela Central de Indisponibilidade de Bens - Processo n.º 0010108572016503002, em que figura como Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em face de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (BR)**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (BR)**, devidamente registrada nesta data sob n.º 9.114 - Registro das Indisponibilidades, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: MG - Belo Horizonte - MG - 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. (*Selo Digital: Código n.º 1198753G100000R5M393620T*).

**SUBSTITUTO:**

P.44.027 - mic.3678

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.5/ em 29 de julho de 2020 (*Levantamento*)

Pelo Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n.º 202007.2413.01244142-TA-320 passado em 24 de julho de 2020, às 13:05h - Processo n.º 0010108572016503002, (nome da Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região), em face de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 34.274.233/0001-02, por decisão proferida pelo Fórum/Vara: MG - Belo Horizonte - MG - 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, verifica-se que foi cancelada a indisponibilidade, objeto do **R.4** da presente. (*Selo Digital: Código n.º 1198753G100000AV5M393620A*).

**SUBSTITUTO:**

P.44.043-mic.3681

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

# Minuta Escritura de Venda e Compra de Imóvel

## ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

No dia [•] do mês de [•] do ano de [•] ([•]/[•]/[•]), lavro esta escritura, nesta cidade de [•], na [•], sede deste serviço, onde se fazem presentes, perante escrevente do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [=] de [•], as seguintes "**Partes**":

como **OUTORGANTE VENDEDORA**, a seguir designada simplesmente **VENDEDORA**:

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, inscrita na JUCESP sob o NIRE nº 35222949987, regida por seu contrato social consolidado pelo "*Instrumento Particular de Rerratificação da Décima Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social*" datado de 12/05/2023 e registrado na JUCESP em sessão de 04/09/2023 sob o nº 353.885/23-0, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, ("**Administradora**"), na qualidade de administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.417.532/0001-30 e devidamente constituído junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, juntamente com a Lei n.º 8.668 de 25 de junho de 1993, com seu regulamento registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, datado de 03/09/2014, neste ato representada por: **Eveline Carabeli**, brasileira, solteira, contadora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 42.572.829-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 311.394.458-98, e-mail: eveline.carabeli@riobravo.com.br, e **Felipe Rodrigues Ribeiro**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 46.972.25 SSP/PA, inscrito no CPF sob nº 903.769.512-49, e-mail: felipe.ribeiro@riobravo.com.br, ambos domiciliadas na cidade e estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa, conforme procuração [\*], com certidão expedida em [\*].

e, como **OUTORGADA COMPRADORA**, a seguir designada simplesmente **COMPRADORA**:

**DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em Santos/ SP, na Rua Amador Bueno, no 333, sala 2006, Centro, CEP 11013-153, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.965.628/0001-10, fone (13) 997819220, email: nfe@donnaadm.com.br, com sua Constituição Contratual registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE no 35.600.650.081, em 03/07/2015, representada neste ato, por PRISCILA CARBONI BORLENGHI, brasileira, casada, empresária, portador da cédula de identidade RG no 19.335.387-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob no 125.129.188-07, domiciliada e residentes na Cidade de Santos; deste Estado, na Avenida Almirante Cochrane, 83 apto 201 no Embaré, CEP 11040-001, o qual declara sob responsabilidade civil e criminal, que a alteração contratual, já mencionada, é a última e mais recente, inexistindo quaisquer alterações posteriores, especialmente que importem em mudanças no quadro societário e na cláusula de administração.

**IDENTIDADE E DA CAPACIDADE DAS PARTES.** A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos apresentados no original e retro mencionados, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento, ao que **dou fé pública**. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

**DA FINALIDADE DO ATO.** Por força do "*Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel*", celebrado em [=]/[=]/2023, ("**Contrato**") cujo registro foi expressamente dispensado pelas Partes, permanecendo, todavia, o **Contrato** integralmente válido e eficaz para naquilo que não conflitar com a presente escritura, especialmente naquilo que se refere às declarações, obrigações e responsabilidades assumidas no âmbito do **Contrato**, a **VENDEDORA** prometeu vender a **COMPRADORA**, o imóvel nesta objetivado, pelo valor total certo e ajustado de **R\$ 19.000.000,00** (dezenove milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**").

**1) DO OBJETO DA COMPRA E VENDA.** Que, a **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do seguinte imóvel:

**1.1)** A **totalidade** do imóvel situado na Av. Joaquim Miguel Couto, nº 1.750 – Jardim São Francisco, Cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, **objeto da matrícula nº 3.936** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cubatão/SP e cadastrado no ora aludido Município sob **contribuinte nº [•]**, apresentando, para o presente exercício, **valor venal de R\$ [•]** (o “Imóvel”).

**1.2) DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL.** O **Imóvel** é de propriedade da **VENDEDORA**, conforme consta no registro R.7 em 11/07/2023 na matrícula acima mencionada..

**1.3) DO RECONHECIMENTO DO IMÓVEL.** A **COMPRADORA** declara que o **Imóvel** é por ela conhecido e que reconhece que este se encontra inteiramente descrito, caracterizado e confrontado na referida matrícula, em perfeito estado, nada tendo a esclarecer agora ou futuramente, sendo certo que a presente compra é realizada em caráter “ad corpus” nos termos do Parágrafo 3º do art. 500 do Código Civil, independentemente das exatas e verdadeiras limitações do Imóvel, sejam elas quais forem.

a) **DA COMPRA E VENDA.** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** vende, como vendido tem, à **COMPRADORA**, o **Imóvel retro descrito**, pelo preço certo e determinado de **R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)**, o qual é pago nesta data por meio de transferências eletrônicas disponíveis para a conta corrente da **VENDEDORA** junto ao Banco Bradesco 237, Agência 3381, Conta corrente nº 2442-2, ficando a quitação condicionada à efetiva compensação e liberação do valor na conta corrente antes indicada.

**2) TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO.** Por força desta escritura, a **VENDEDORA** transfere todo domínio, direitos e ações que tinha ou exercia sobre o **Imóvel**, para que a **COMPRADORA** possa livremente usá-los e deles dispor como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito e vícios redibitórios, tudo na forma da lei.

**2.1)** A partir da presente data, passarão a correr por conta exclusiva da **COMPRADORA** todos os débitos, tributos, taxas, impostos, custas e despesas incidentes sobre o **Imóvel**, que digam respeito a atos ou fatos ocorridos ou praticados no **Imóvel** a partir da presente data, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, observadas também as disposições do Contrato naquilo que se refere ao exercício de posse e pagamento dos encargos anteriores a presente data, bem como a dívida de IPTU existente.

### **3) DECLARAÇÕES**

**3.1)** Por cada uma das **Partes**, foi declarado, em relação a si e sob responsabilidade civil e criminal, que:

(i) não está incurso, por si ou por seus representantes, em qualquer impedimento, vedação ou limitação legal, judicial, administrativa ou convencional para a realização do presente ato, não estando em regime falimentar, sob recuperação judicial ou extrajudicial, em estado de insolvência atualmente ou em decorrência deste ato;

(ii) não é “PPE” - pessoa politicamente exposta, familiar de PPE ou estreito colaborador de PPE, conforme definido Resolução COAF 29/2017;

(iii) não é e nem mantém relação profissional ou pessoal com pessoa sancionada ou investigada de terrorismo, de seu financiamento ou de atos correlacionados, pela ONU, ou por designações nacionais;

(iv) não faz parte de grupo econômico envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições de alto risco ou com deficiências estratégicas conforme comunicados do GAFI, ou que tenham tributação favorecida ou regime fiscal privilegiado conforme IN RFB 1037/2010.

**4) CERTIDÕES.** A **VENDEDORA** apresenta, neste ato, em atendimento ao disposto na Lei Federal nº. 8212/91, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº. 1751, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal sob código de controle nº. [•], expedida em [•], via Internet, por

esta serventia, que, fica arquivada nestas notas; **5.1-** a **COMPRADORA** foi orientada previamente, nos termos do "artigo 1º da Recomendação nº. 03 do Conselho Nacional de Justiça", que, está a sua disposição no site do TST (Tribunal Superior do Trabalho), a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Lei Federal 12.440/2011) em nome da alienante, a fim de comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho. **5.2.** Pela **COMPRADORA** me foi dito que aceitava a presente escritura, em seus expressos termos, dispensando a apresentação das demais certidões a que se refere a Lei Federal nº 7.433/1985, cujo teor tem pleno conhecimento, apresentando as guias de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos (ITBI), devidamente pagos pela **COMPRADORA**, ficando referidas guias comprobatórias do recolhimento e demais documentos arquivados nestas notas. **5.3. Central de Indisponibilidade.** Realizada, nesta data, consulta à central instituída pelo Provimento CG 13/2012, observou-se não constarem restrições para o CNPJ da **VENDEDORA**, conforme o código de consulta (hash) nº [\*].

**5) CUMPRIMENTO COM LEIS ANTICORRUPÇÃO E CRIMES FINANCEIROS.** As **Partes** declaram possuir políticas e procedimentos adequados para garantir que as **Partes** ou qualquer um dos seus funcionários, diretores, agentes ou qualquer terceiro agindo em seu nome ou para seu benefício (coletivamente "Partes Relevantes"), conduzam seus negócios de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo leis e regulamentos relativos a suborno ou corrupção ("Leis Anticorrupção"), lavagem de dinheiro ("Leis de Lavagem de Dinheiro") e medidas sancionatórias ou embargos ("Leis e Regulamentos Sancionatórios" e, coletivamente, o acima exposto, "Leis Aplicáveis"). **6.1.** As Partes declaram e garantem que, no seu melhor conhecimento, nenhuma das Partes Relevantes foi investigada ou está sendo investigada ou está sujeita a uma investigação pendente ou ameaçada em relação a quaisquer Leis Aplicáveis por qualquer agência regulamentar ou outra agência governamental ou qualquer cliente ou fornecedor, ou tenha admitido ou sido considerado por um tribunal em qualquer jurisdição como parte de qualquer violação de qualquer das Leis Aplicáveis ou ter sido impedida de licitar para qualquer contrato ou empresa e, na medida em que cada Parte tenha conhecimento, não há circunstâncias que possam dar origem a qualquer investigação, confissão, descoberta ou desqualificação.

**6) REGISTROS.** As Partes, sob as condições pelas quais praticado o negócio acima, requerem e autorizam que o Registro de Imóveis competente promova todos os registros e averbações necessários em face desta escritura e documentos que a integrem, cientes de que **(a)** o Registro de Imóveis poderá realizar exigências para o registro desta escritura, não antevistas por esta serventia, e **(b)** atos precedentes que haja e estejam retro elencados poderiam ter sido realizados e registrados ou averbados na matrícula do Imóvel anteriormente, porém declaram que dispensaram tal providência, determinando a prática do ato como ora realizado.

**7) DOCUMENTOS APRESENTADOS.** Para além dos documentos cujas apresentações para o presente ato foram expressamente mencionadas acima, foram apresentados para este ato e ficam arquivados:

**(i)** Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, emitida pela Prefeitura [\*], em [·]/[·]/[·];

**(ii)** Certidão atualizada da matrícula do Imóvel, expedida em [·]/[·]/[·],

**(iii)** Documentos de identidade dos presentes;

**(iv)** Documentos societários das **Partes**

**8) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. ARQUIVAMENTO.** Todos os documentos arquivados para este ato ficam salvos no Classificador Eletrônico e pastas pertinentes. **DA DOI.** "Emitida a DOI" (Declaração sobre Operações Imobiliárias) à Receita Federal do Brasil, conforme vigente Instrução Normativa. **DA RESSALVA.** Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros. **DOU FÉ PÚBLICA.** Lavrei esta escritura a pedido das Partes, que declaram terem a lido e com a qual concordam em todos os termos expostos, pelo que assinam abaixo.

**ESCRITURA DE COMPRA E VENDA -  
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - 2023**

**Instrumento Público**

**Escritura de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de  
Alienação Fiduciária com Condição Resolutiva**

SAIBAM, quanto este público instrumento de escritura, virem que aos (*PREÂMBULO  
PADRÃO DO CARTÓRIO*)

Como **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA: VIBRA ENERGIA S.A.**, com sede na Rua Correia Vasques nº 250, Cidade Nova, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada por [\_\_\_\_], brasileiro, [\_\_\_\_], residente e domiciliado em [\_\_\_\_], portador da carteira de identidade nº [\_\_\_\_], inscrito no CPF/MF sob o nº [\_\_\_\_], por força da procuração lavrada no Livro nº [\_\_\_\_], fl. [\_\_\_\_], Ato nº [\_\_\_\_], datada de [\_\_\_\_], do Cartório do [\_\_\_\_]º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro/RJ, daqui por diante denominada **VENDEDORA**

e do outro lado como **OUTORGADA(S) COMPRADORA(S) E DEVEDORA(S) FIDUCIANTE(S):** [\_\_\_\_] *QUALIFICAR*, representada por [\_\_\_\_], daqui por diante denominada(s) **COMPRADORA(S)**;

e [\_\_\_\_], *QUALIFICAR*, daqui por diante denominada **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)**, declaram:

**CAPÍTULO I – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

I) A **VENDEDORA** declara que a justo título, de boa fé e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais, judiciais e convencionais, foro ou pensão, bem como quite de quaisquer tributos e encargos, é senhora e legítima proprietária do imóvel assim descrito na Matrícula nº [\_\_\_\_] do [\_\_\_\_] Registro de Imóveis de [\_\_\_\_], localizado [\_\_\_\_], assim descrito: **CARTÓRIO - DESCRIVER O IMÓVEL EXATAMENTE COMO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – CITANDO INCLUSIVE AS INFORMAÇÕES DA AQUISIÇÃO PELA VIBRA**

a) A(s) **COMPRADORA(S)** declara(m) expressamente ciência de que \_\_\_\_\_, *detalhar peculiaridades do imóvel, falta de acesso, falta de habite-se, irregularidade da matrícula, ou outros, e como foi negociada a responsabilidade de regularização: à VIBRA ou ao comprador? Neste caso fica o item "a" e "b".*

b) A(s) **COMPRADORA(S)** declara(m) e anuem que em nenhuma hipótese a **VENDEDORA** poderá ser responsabilizada perante a(s) **COMPRADORA(S)** e/ou perante terceiros pelas questões relatadas no item "a" acima, mantendo-se, inclusive, o dever de cumprimento das obrigações da(s) **COMPRADORA(S)** desta compra e venda de imóvel, independentemente dos custos e/ou outras providências que possam ser necessárias.

I.I) A **VENDEDORA** vende à(s) **COMPRADORA(S)** e esta(s), por conseguinte, compra(m) o imóvel acima descrito, pelo preço certo e ajustado de R\$ [\_\_\_\_] ([\_\_\_\_]), dentre outras condições, conforme previsto neste instrumento.

a) O imóvel está sendo adquirido seguindo a seguinte proporção: \_\_\_\_% (\_\_\_\_ por cento) para \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_% (\_\_\_\_ por cento) para \_\_\_\_\_.



b) Independentemente da aquisição do imóvel seguir a proporção descrita no item "a" acima, a(s) COMPRADORA(S), declaram a existência de solidariedade entre si, perante a VENDEDORA, respondendo igualmente por quaisquer débitos ou valores relacionados a essa compra e venda, de qualquer natureza, inclusive pelo pagamento integral do preço em dinheiro, multas e demais penalidades, na forma dos artigos 264, 265, 275 e seguintes do Código Civil.

**I.II) A(s) ora(s) COMPRADORA(S) confessa(m) a dívida em dinheiro descrita no item I.I e se compromete(m) a pagá-la à VENDEDORA da seguinte forma:**

a) a.1) Parcela no valor de R\$ [ ] ([ ]) na data da assinatura desta escritura *ou outros vencimentos*. *Ex.: com vencimento em [ ] atualizadas pelo [ ], acrescidas de juros de [ ] ao mês;*

a.2) [ ] parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ [ ] ([ ]), a primeira com vencimento em [ ] e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, atualizadas pelo [ ], acrescidas de juros de [ ] ao mês *ou [ ] fixas e sem juros ou [ ] outras condições.*

b) em caso de mora das parcelas da dívida e após o vencimento, os débitos serão atualizados pelo [ ], acrescidos de juros de [ ] % ([ ] por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) da data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

**I.III) a) Além do pagamento do valor previsto no item I.II, em relação ao imóvel alienado e negócio nele instalado, a(s) COMPRADORA(s) assume(m) perante à VENDEDORA, as seguintes obrigações:**

a.1) a implementar a nova imagem da VENDEDORA no prazo [ ] ([ ]) dias a contar da assinatura deste instrumento;

a.2) a realizar o monitoramento e remediação ambiental do imóvel, conforme previsto neste instrumento;

**a.3) a manter o posto instalado no imóvel alienado vinculado à Bandeira da VENDEDORA pelo prazo de [ ] ([ ]) meses, assinando [ ] nesta data ou em até XXX dias para o CNPJ nº [ ] ou com [ ], CNPJ nº [ ], o Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil, com obrigação de aquisição com exclusividade dos produtos da VENDEDORA, assumindo o compromisso de volume total de [ ]m<sup>3</sup>, Contrato de [ ] e [ ] e que deverão ser integralmente cumpridos.**

a.4) *inserir outras obrigações, se houver*

b) a não observância dessas obrigações, direta ou indiretamente, pela(s) COMPRADORA(S), será causa de inadimplemento deste instrumento de compra e venda de imóvel e ensejará a aplicação à(s) COMPRADORA(S) de multas nos valores de R\$ [ ] ([ ]) para o descumprimento do previsto no item a.1 (implantação da nova imagem); de R\$ [ ] ([ ]) para o descumprimento da obrigação do item a.2 (monitoramento e remediação ambiental); de R\$ [ ] ([ ]) para o descumprimento da obrigação do item a.3 (manutenção da bandeira, aquisição de produtos com exclusividade e cumprimento dos contratos comerciais); *inserir outras multas pelas obrigações, se houver [ ]*; As multas serão devidas na sua integralidade, ainda que as obrigações sejam adimplidas parcialmente, com o que expressamente concorda(m) a(s) COMPRADORA(S), sem prejuízo da aplicação das demais penalidades desse instrumento e serão corrigidas monetariamente pelo IGPM *ou outro índice* da data da assinatura deste instrumento até a data do efetivo pagamento.

b.1) As partes ajustaram livremente o valor dessas penalidades, considerando o interesse econômico de ambas no negócio de distribuição (pela VENDEDORA) e revenda de combustíveis (pela(s) COMPRADORA(S) e/ou pela empresa que cumprirá os contratos comerciais, sendo que a assinatura dos contratos comerciais e seus cumprimentos integrais foram, em especial pela VENDEDORA, razões indissociáveis do interesse na venda do imóvel, estando as multas ajustadas baseadas em racionais econômicos, mas também estratégicos, condizentes com os prejuízos que a VENDEDORA suportará em caso de inadimplemento total ou mesmo parcial dos contratos assinados, com o que expressamente declaram anuir a(s) COMPRADORA(S).

c) Os valores previstos nos itens I.III, "b", em que pesem estarem condicionados ao cumprimento das obrigações direta ou indiretamente da(s) COMPRADORA(S) serão devidos integralmente pela COMPRADORA(S) neste instrumento de compra e venda e não se confundem com os valores e com as multas pactuadas em cada um dos contratos comerciais descritos no item a.3 e que serão devidos em caso de rescisão dos referidos contratos e cobrados de forma independente.

d) Caso haja o cumprimento antecipado dos contratos comerciais nos termos previstos em cada um dos contratos, em especial com a aquisição antecipada do volume total pactuado no Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil e deste que, também, tenham sido cumpridas integralmente as demais obrigações assumidas neste instrumento, a(s) COMPRADORA(S) poderá(ão) dar ao imóvel adquirido o destino que lhe(s) aprover.

e) as obrigações previstas neste item I.III, poderão ser cumpridas diretamente pela(s) COMPRADORA(s) e/ou pela(s) INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S) (se houver) e/ou por empresa a ser constituída pela(s) COMPRADORA(s) para operar o imóvel, conforme contratado neste instrumento, mas seus descumprimentos serão causas de infração dos compromissos desta compra e venda e serão imputados direta e exclusivamente à(s) COMPRADORA(s), independentemente de quem for o responsável pelo cumprimento da obrigação dos contratos comerciais.

**I.V) a) Além do pagamento do valor previsto no item I.II e das obrigações assumidas no item I.III, a(s) COMPRADORA(S) assume(m) perante à VENDEDORA, pelo prazo de [ ] ([ ]) meses, a obrigação de assinatura e cumprimento do Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil, para o CNPJ nº [ ] ou com \_\_, CNPJ nº \_\_, com obrigação de aquisição do volume total de [ ]m³, Contrato [ ]e Contrato de [ ]; e que deverão ser integralmente cumpridos.**

b) O descumprimento dos contratos descritos no item "a" acima, a direta ou indiretamente pela(s) COMPRADORA(S), será causa de inadimplemento deste contrato de compra e venda de imóvel e sujeitará à(s) COMPRADORA(S) ao pagamento de penalidade para fins desta escritura, no valor de R\$ [ ] ([ ]), corrigido pelo IGPM ou \_\_ a contar da assinatura deste instrumento.

c) Os valores previstos no item "b" acima em que pesem estarem condicionados ao cumprimento das obrigações direta ou indiretamente pelas COMPRADORA(S) serão devidos integralmente pela(s) COMPRADORA(S) neste instrumento de compra e venda e não se confundem com os valores e com as multas pactuadas em cada um dos contratos descritos nesse item que serão devidos em caso de rescisão dos referidos contratos e cobrados de forma independente.

d) As obrigações previstas neste item I.IV, poderão ser cumpridas diretamente pela(s) COMPRADORA(s) e/ou pela(s) INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S) (se houver) e/ou por empresa a ser constituída pela(s) COMPRADORA(s) para operar o imóvel, se contratado neste instrumento, mas seus descumprimentos serão causas de infração dos compromissos desta compra e venda e serão imputados direta e exclusivamente à(s) COMPRADORA(s), independentemente de quem for o responsável pelo cumprimento da obrigação dos contratos comerciais..

**I.V.** Por força desta escritura, a VENDEDORA CEDE E TRANSFERE à(s) COMPRADORA(S), sem reserva alguma, todo o domínio, posse e ações que exercem sobre o imóvel objeto desta escritura, para que a(s) COMPRADORA(S) dele use(m) e livremente disponha(m) como proprietária(s) exclusiva(s) que passa(m) a ser, obrigando-se a VENDEDORA por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa.

a) A(S) COMPRADORA(S) ratifica(m) a assunção e a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, despesas de condomínio e demais despesas incidentes sobre o referido imóvel. Se a VENDEDORA for cobrada de algum encargo incidente sobre o imóvel, considerado de responsabilidade da(s) COMPRADORA(S), deverá comunicar-lhe o fato para adoção das providências necessárias para quitação do débito.

**I.VI)** A(s) COMPRADORA(S) declara(m) que possui(em) amplo conhecimento de que no imóvel objeto deste instrumento há o exercício de uma atividade potencialmente poluidora, assim definida nos termos da legislação vigente e que haverá a cessação da responsabilidade ambiental da VENDEDORA com a assinatura deste instrumento, conforme cláusula a seguir.

**I.VII)** a) A(s) COMPRADORA(S) reconhece(m) e assume(m) a responsabilidade exclusiva por eventuais contaminações ambientais e/ou danos ambientais apurados no imóvel, sejam eles passados e presentes, aí incluídas eventuais contaminações já conhecidas quando da assinatura do presente termo, além de assumirem a responsabilidade por contaminações ambientais e/ou danos ambientais futuros que porventura sejam detectadas no imóvel após a assinatura deste instrumento e se responsabiliza(m) exclusivamente (para os danos ambientais passados, presentes e futuros) por todos os procedimentos de saneamento, remediação e gestão ambiental necessários, devendo executar e implementar de imediato todos os procedimentos ambientais exigidos pelos órgãos ambientais competentes, sendo que as obrigações deste instrumento apenas serão consideradas cumpridas pela(s) COMPRADORA(S) quando atestado ter havido a execução da gestão ambiental e remediação total do passivo ambiental do imóvel.

b) Na hipótese de vir a ser exigido da VENDEDORA, administrativa ou judicialmente, em caráter solidário ou não, a reparação e/ou a gestão ambiental do imóvel, o pagamento parcial ou integral de dano ambiental, indenização ou multa de qualquer natureza devido a passivo ambiental existente na área alienada e/ou danos ambientais passados, presentes ou futuros constatados no imóvel objeto de alienação, estará(ão) a(s) COMPRADORA(S) obrigada(s), de forma irretroatável e irrevogável, a reparar(em) direta e/ou regressivamente à VENDEDORA todos os ônus/despesas causadas e eventualmente imputadas, direta ou indiretamente, à VENDEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, após regular notificação e/ou comunicação extrajudicial nesse sentido;

c) A responsabilidade ambiental da(s) COMPRADORA(S) permanecerá ainda que os efeitos dos danos causados sejam conhecidos ou ocorram após o encerramento do presente contrato.

**I.VIII)** a) Compreende-se no presente instrumento a alienação à(s) COMPRADORA(S) dos seguintes EQUIPAMENTOS [ ] ou de todos os equipamentos instalados no imóvel; b) Cabe à(s) COMPRADORA(S), imediatamente após a assinatura do presente, efetuar(em) por sua(s) exclusiva(s) conta(s) risco e responsabilidade toda e qualquer manutenção que se fizer necessária para a perfeita conservação dos EQUIPAMENTOS, e, ainda, obter todas as licenças exigidas ou que venham a ser exigíveis, legal e administrativamente, pelos órgãos de fiscalização e controle do meio ambiente para o uso, gozo e fruição dos EQUIPAMENTOS; c) para todos os fins e efeitos de direito, a(s) COMPRADORA(S) declara(m) que recebeu(ram) os EQUIPAMENTOS em perfeito estado de conservação, uso e funcionamento, sem qualquer defeito e estanques; d) Em razão do disposto no parágrafo acima, a(s) COMPRADORA(S) reconhece(m) e assume(m) a responsabilidade pelas eventuais contaminações e/ou danos ambientais relacionados aos EQUIPAMENTOS, sejam eles passados, presentes ou futuros, aí incluídas eventuais contaminações já conhecidas quando da assinatura do presente termo; e) A(S) COMPRADORA(S) obriga(m)-se a comunicar a alteração na titularidade dos equipamentos e sistemas objeto do presente instrumento ao órgão ambiental competente, nos termos do § 3º do artigo 1º da Resolução CONAMA 273/00.

## **CAPÍTULO II – DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**II.I)** a) Em garantia ao pagamento:

a.1) da dívida confessada (item I.II), como parte do preço da compra e venda, seus encargos e demais obrigações; a.2) das obrigações e respectivas multas previstas no item I.III e I.IV, a(s) COMPRADORA(S) aliena(m) à VENDEDORA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta escritura, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da lei nº 9.514 de 20.11.1997;

b) O valor da dívida garantida é de R\$ [ ] ([ ]), acrescidos dos encargos tais quais previstos neste instrumento (*somatória das parcelas em dinheiro – entrada - parcelamento – além do valor de todas as multas*);

c) O prazo máximo para pagamento/cumprimento da dívida e demais obrigações será de 120 (cento e vinte) meses a contar da assinatura desta escritura ou outra data conforme data final do CPCVM se forem data posterior, observados cada um dos vencimentos das obrigações e contratos previstos no capítulo I;

d) Os débitos/obrigações e multas a serem pagos pela(s) COMPRADORA(S) serão corrigidos e acrescidos seguindo os índices e critérios previstos nos itens I.II, I.III e I.IV.

**II.II)** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as suas acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral da dívida garantida e seus respectivos encargos, inclusive reajustes, juros e multas, até que a(s) COMPRADORA(S) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações deste contrato (itens I.II, I.III e I.IV).

**II.III)** As partes, na forma do artigo 24, VI da lei 9.514/97, indicam como valor do imóvel, para fins de leilão público, o valor de R\$ [ ] ([ ]) *Obs. valor da avaliação – se for mais de uma matrícula colocar valores separados a ser atualizado monetariamente pelo mesmo índice e na periodicidade das parcelas da dívida, o qual será revisto, se*

necessário, à época do vencimento da dívida por meio de nova avaliação a ser realizada por empresa especializada de ilibada reputação, com o que as partes concordam expressamente.

**II.IV)** Por força deste instrumento, a(s) COMPRADORA(S) cede(m) e transfere(m) à VENDEDORA a propriedade fiduciária e a posse indireta do bem, reservando-se a posse direta na forma da lei e obriga(m)-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre firme, boa e valiosa e a responder pela evicção na forma da lei.

**II.V)** Constituir-se-á a propriedade fiduciária mediante o registro dessa escritura na matrícula do imóvel, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a(s) COMPRADORA(S) possuidora(s) direta(s) e a VENDEDORA possuidora indireta e proprietária fiduciária do imóvel objeto da garantia.

**II.VI)** A(S) COMPRADORA(S) como possuidora(s) direta(s) do imóvel poderá(ão) utilizá-lo, por sua conta e risco enquanto estiver(em) adimplente(s) com a obrigação garantida, obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições, despesas e/ou encargos que incidam ou venha a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia. A VENDEDORA reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários ou quaisquer outras contribuições.

**II.VII)** Se a VENDEDORA tiver conhecimento do descumprimento de obrigações relativas ao imóvel, inclusive da prevista no item acima, terá a faculdade de substituir a(s) COMPRADORA(S) no pagamento, ficando sub-rogada no respectivo crédito. Configurada essa hipótese, a(s) COMPRADORA(S) deverá(ão) reembolsar à VENDEDORA de tais despesas no prazo de 30 (trinta) dias em valores acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

**II.VIII)** No prazo de 30 (trinta) dias a contar do pagamento integral da dívida garantida, (das parcelas do item I.II e do cumprimento integral das obrigações e dos contratos descritos no item I.III e item IV), a VENDEDORA fornecerá o respectivo termo de quitação à(s) COMPRADORA(S), sob pena de multa em favor desta equivalente a meio por cento ao mês ou fração, sobre o valor do contrato, devendo, a(s) COMPRADORA(S), em razão dessa previsão: a) apresentar(em) ao serviço de registro de imóveis, ao tempo da extinção da dívida, o competente termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor; b) informar(em) à VENDEDORA imediatamente qualquer alteração do seu endereço de correspondência, sob pena de reputar plenamente válidas as remessas de correspondências feitas ao último endereço declarado; c) enviar(em) à VENDEDORA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a quitação, a certidão do Registro de Imóveis comprovando o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sob pena de multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da dívida garantida.

**II.IX)** A(S) COMPRADORA(S) deverá(ão) apresentar à VENDEDORA contrato de seguro, efetivado com empresa idônea e reconhecida no mercado, com cobertura total sobre o imóvel dado em alienação fiduciária, no ato da contratação, obrigando-se a renová-lo sempre que expirado o seu prazo, comprovando-o mediante apresentação da apólice à VENDEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do vencimento do seguro contratado. A apólice do seguro deverá indicar que o levantamento de eventuais indenizações só poderá ser realizado em consenso entre a(s) COMPRADORA(S) e a VENDEDORA.

II.X) A(S) COMPRADORA(S) é(são) responsável(is) direta(s) pelos danos ocasionados ao bem dado em garantia ou a terceiros, em razão do seu uso, não cabendo à VENDEDORA qualquer responsabilidade sobre o uso do imóvel.

### CAPÍTULO III – DO INADIMPLEMENTO E DA MORA

III.I) O presente instrumento será considerado inadimplido de pleno direito ensejando, a critério da VENDEDORA, a sua resolução nos termos do capítulo IV ou considerando-se imediata e antecipadamente vencida toda a dívida, com a cobrança de todos os valores vencidos e a vencer (item I.II) e a aplicação das penalidades previstas (item I.III e item I.IV) em face da(s) COMPRADORA(S), nas seguintes hipóteses:

a) atraso do pagamento de qualquer obrigação ou encargos contratuais, especialmente das parcelas previstas no item I.II; b) inadimplemento de quaisquer cláusulas ou condições dos contratos e obrigações descritos no item I.III e item I.IV, seja diretamente pela(s) COMPRADORA(S) e/ou pela(s) empresa(s) responsável(is) pelo cumprimento dos contratos comerciais c) se houver infração a qualquer disposição desta escritura, não sanada no prazo de 15(quinze) dias contados da infração; d) em caso de recuperação judicial, falência ou insolvência decretadas da(s) COMPRADORA(S) e/ou empresas que cumprirão os contratos comerciais descritos no item I.III e item I.IV ; e) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições relacionados ao imóvel; f) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; g) se ocorrer cessão ou transferência pela(s) COMPRADORA(s) de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem anuência da VENDEDORA; h) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; i) se a(s) COMPRADORA(S) não mantiver(em) o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia.

III.II) O não pagamento pela(s) COMPRADORA(S) de quaisquer das parcelas constantes do item I.II nas datas dos seus vencimentos configurará a mora da(s) COMPRADORA(S), independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

III.III) a) O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no item I.III e item I.IV seja diretamente pela(s) COMPRADORA(S) e/ou pela(s) empresa(s) responsável(is) pelo cumprimento dos contratos comerciais importará no inadimplemento da obrigação, com a consequente e automática aplicação das penalidades previstas nos referidos itens, bastando neste caso a comunicação da(s) COMPRADORA(S) pela VENDEDORA por meio do endereço eletrônico descrito neste instrumento para que seja constituída a mora; b) Ajustam as partes, que os valores das multas serão considerados líquidos e certos e exigíveis e devidos pela(s) COMPRADORA(S) na integralidade, bastando a constituição em mora nos termos deste instrumento para que a VENDEDORA faça jus ao recebimento dos seus valores corrigidos.

III.IV) a) Na impossibilidade de registrar esta escritura por circunstâncias comprovadamente alheias à vontade da VENDEDORA e desde que a(s) COMPRADORA(S) não tenha(m) contribuído para esta impossibilidade, nenhuma penalidade será devida de uma parte a outra. Resolvido este instrumento por este

exclusivo motivo e desde que a VENDEDORA tenha retomado a posse direta mansa e pacífica do imóvel, restituirá à(s) COMPRADORA(S), no prazo de 60 (sessenta) dias, o valor correspondente às parcelas efetivamente pagas, referentes ao item I.II, reservado à VENDEDORA o direito de retenção do valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais) por mês correspondente ao período em que o imóvel esteve na posse (direta ou indireta) das COMPRADORA(S) e retidos também os valores previstos no item IV.I, "d"; b) além dos valores previstos no itens acima, nada mais será devolvido pela VENDEDORA à(s) COMPRADORA(S).

#### **CAPÍTULO IV – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**IV.I)** a) Nas hipóteses de inadimplemento previstas no item III.I será facultado à VENDEDORA dar por rescindida a presente alienação; b) Rescindido este instrumento, as eventuais benfeitorias, úteis, necessárias e/ou voluptuárias feitas no imóvel a ele se incorporarão, sem que caiba à(s) COMPRADORA(S) o direito a pleitear qualquer tipo de indenização ou retenção; c) Na hipótese deste item, a VENDEDORA, desde que esteja na posse mansa e pacífica do imóvel, restituirá à(s) COMPRADORA(S), no prazo de 60 (sessenta) dias o valor correspondente às parcelas efetivamente pagas, referentes ao item I.II, reservado à VENDEDORA o direito de retenção de 20% (vinte por cento) do valor já pago atualizado, a título multa compensatória e de aluguel em razão da permanência no imóvel durante o período em que o mesmo esteve ocupado; d) A retenção prevista no item anterior não engloba eventuais multas ambientais, indenizações, custos e despesas decorrentes de dano, reparação e/ou gestão ambiental do imóvel que não foram executados pela(s) COMPRADORA(S), a que tenha se comprometido realizar por meio deste instrumento ou que venham a ser exigidos da VENDEDORA, sendo certo e ajustado que tais despesas serão igualmente retidas do valor já pago, nos valores correspondentes, em acréscimo à retenção prevista no item anterior e, se insuficientes, poderão ser cobrados em face da(s) COMPRADORA(S); e) além do valor previsto no item "c" acima, nada mais será devolvido pela VENDEDORA à(s) COMPRADORA(S).

**IV.II)** Alternativamente e a seu critério, a VENDEDORA poderá optar por cobrar o saldo do valor previsto no item I.II, acrescidos dos encargos da mora previstos neste instrumento, além das multas previstas nos itens I.III e I.IV, devidamente corrigidas, executando a garantia fiduciária, conforme capítulos V e VI deste instrumento.

**IV.III)** O cancelamento da cláusula resolutiva no registro de imóveis será feito por averbação, mediante apresentação ao Oficial de Registro de Imóveis dos seguintes documentos: a) para as obrigações do item I.II, dos documentos originais e comprovantes bancários da operação referida na cláusula do pagamento do preço ou, alternativamente, declaração da VENDEDORA do recebimento do crédito; em conjunto, com; b) para as obrigações do item I.III e I.IV, de declaração da VENDEDORA de cumprimento total de todas as obrigações pactuadas no referido item. O cancelamento da cláusula resolutiva apenas será feito em tendo havido o cumprimento das obrigações do item I.II e I.III e I.IV, deste contrato pela(s) COMPRADORA(S).

#### **CAPÍTULO V – DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA VENDEDORA NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA LEI 9.514/97:**

**V.I.)** a) Em não se optando a VENDEDORA pela resolução deste instrumento de compra e venda de imóvel, nos termos do item IV.I, mas sim por exigir o cumprimento de todos os seus termos, cobrando as parcelas vencidas e as penalidades, conforme IV.II, a(s) COMPRADORA(S) será(ão) intimada(s), a requerimento da VENDEDORA pelo oficial

competente do registro de imóveis, a satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, a(s) prestação(ções) vencida(s) e/ou penalidade(s) aplicadas, com os juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais, inclusive tributos e demais despesas do imóvel, além das despesas de cobrança e intimação; b) Ajustam as partes que o prazo de carência para expedição de intimação em caso de inadimplência, nos termos previstos no art. 26, § 2º da Lei 9.514/97, é de 15 (quinze) dias. Este prazo de 15 (quinze) dias será contado: a) da data de vencimento de cada uma das parcelas previstas no item I.II e/ou b) da constituição em mora da(s) COMPRADORA(S) (conforme item III.III) no caso das obrigações do item I.III e I.IV, após o(s) qual(is) será expedida a intimação, a fim de cumprir o disposto no art. 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97.

**V.II)** a) O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos, além dos requisitos previstos na Lei 9.514/97: i) a intimação será feita pessoalmente à(s) COMPRADORA(S) ou ao(s) seu(s) representante(s) legal(is) ou ao(s) procurador(es) regularmente constituído(s), podendo ser promovida, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-la, pelos Correios com aviso de recebimento, ou ainda, por qualquer meio eletrônico e/ou digital que a lei permitir, com o que expressamente anuem as partes; ii) para fins das intimações previstas neste instrumento e, ainda, de citações, notificações, a(s) COMPRADORA(S) indica(m) os endereços eletrônicos e físicos, descritos neste instrumento; b) Purgada a mora no Registro de Imóveis, permanecerá a alienação fiduciária para garantir as demais obrigações ainda não vencidas, independentemente de qualquer outra providência, caso em que o Oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes, entregará à VENDEDORA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas Pública de cobrança e intimação.

**V.III)** Decorrido o prazo previsto no item V.I, de que trata o §1 do Artigo 26 da Lei 9.514/97, sem purgação da mora, o oficial competente do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA, a vista da prova do pagamento por esta, do Imposto de Transmissão Inter Vivos e, se for o caso, do Laudêmio.

**V.IV)** A consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA será averbada no Registro de Imóveis no prazo legal após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97.

**V.V)** Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação a contar da data da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA.

**V.VI)** Que ocorrendo inadimplemento das obrigações assumidas neste instrumento, a posse eventualmente exercida pela(s) COMPRADORA(S) tornar-se-á injusta, sendo desnecessária a notificação prévia, devendo a(s) COMPRADORA(S) restituir(em) o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade, deixando-o livre e desimpedido de bens de pessoas, devendo, responder por todas as taxas, despesas e danos causados ao imóvel até a data da efetiva entrega, respondendo, ainda, a título de taxa de ocupação, a favor da VENDEDORA, o valor de 1% (um por cento) do valor do imóvel por mês ou fração, a contar da data da consolidação da propriedade até a data da efetiva imissão na posse da VENDEDORA.

## **CAPÍTULO VI – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:**



VI.I) Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a VENDEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias, contados data da averbação, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, apresentando o valor do imóvel, nos termos estipulados no item II.III deste instrumento e o valor da dívida; Para fins do leilão extrajudicial as partes adotam os seguintes critérios: a) O valor do imóvel é o mencionado no item II.III; b) Considerando o vencimento antecipado de toda a dívida, contratos e obrigações, conforme previsão do item IV.I, valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) valor do saldo devedor das parcelas previstas no item I.II, acrescido de correção monetária e demais encargos da mora; b.2) o valor integral das multas previstas no item I.III e **IV** devidamente corrigidas.

VI.II) As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à(s) COMPRADORA(S), mediante correspondência dirigidas aos endereços descritos neste instrumento, inclusive ao endereço eletrônico informado.

VI.III) Nos termos do §2º-B do art.27 da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da VENDEDORA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à(s) COMPRADORA(S) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da VENDEDORA e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à(s) COMPRADORA(S) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

VI.IV) Para fins deste capítulo, adota-se os conceitos descritos pelo §3º do art. 27 da Lei 9.514/97.

VI.V) Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

VI.VI) No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais.

VI.VII) Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a VENDEDORA entregará à(s) COMPRADORA(S) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias (com recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1219 do Código Civil, ou seja, sem direito de retenção de eventuais benfeitorias por parte da(s) COMPRADORA(S) , depois de deduzidos os valores da dívida, multas e das despesas e encargos, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

VI.VIII) Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, mais despesas, consolida-se a propriedade no domínio da VENDEDORA, Pública que estará dispensada de realizar em face à(s) COMPRADORA(S) as providências previstas no item VI.VII.

1500-402L-SE76-9021A2/74A446

**VI.IX)** Idêntica previsão do item VI.VIII se aplicará se não houver adquirente do imóvel no segundo leilão, quanto então bem ficará permanentemente com a VENDEDORA pelo valor da dívida.

**VI.X)** É assegurada à VENDEDORA, seu cessionário ou sucessor e, ainda, ao adquirente do imóvel, por força do leilão público, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, desde que comprovada a consolidação da propriedade.

#### **CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**VII.I)** Caso haja a previsão de prorrogação dos contratos comerciais para cumprimento das obrigações pactuadas e desde que a(s) COMPRADORA(S) e/ou a(s) empresa(s) responsável(is) pelo cumprimento dos contratos comerciais satisfaça(m) integralmente todas as condições para a prorrogação, além de ter cumprido as demais obrigações contratuais, tais como pagamento pelos fornecimentos, manutenção da exclusividade de aquisição dos produtos da VENDEDORA durante todo o prazo e, ainda, desde que tenha havido o integral pagamento das parcelas previstas nesta escritura, este instrumento restará prorrogado por igual prazo da prorrogação dos contratos comerciais.

**VII.II)** Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a VENDEDORA, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante. Se, no dia de seu recebimento pela VENDEDORA, a justa e prévia indenização for: a) superior ao valor da dívida pendente de pagamento, a importância que sobejar será entregue à(s) COMPRADORA(S) na forma aqui disciplinada, e, b) inferior ao valor da dívida, a VENDEDORA ficará desonerada de restituir qualquer quantia à(s) COMPRADORA(S).

**VII.III)** Caso a(s) COMPRADORA(S) venha(m) a proceder alteração em seus atos constitutivos que importe em mudança da denominação social, cessão, transferência ou gravame de quotas sociais e/ou ações ou qualquer outra modalidade que importe modificação ou transferência de responsabilidade dos sócios, administradores e/ou acionistas, a VENDEDORA deverá ser notificada no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

**VII.IV)** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

**VII.V)** a) Em relação ao objeto deste instrumento e dos contratos a ele vinculados, a(s) COMPRADORA(S) se compromete(m) a: i) abster-se de utilizar mão-de-obra infantil, nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição da República, e mão de obra em condição análoga à de escravo, bem como vedar a prática de exploração sexual; ii) abster-se de praticar condutas que possam configurar infração à ordem econômica, nos termos da Lei n.º 12.529/2011, bem como quaisquer outras condutas anticompetitivas e que possam resultar em violação a quaisquer outras leis aplicáveis à defesa da concorrência; iii) observar a legislação vigente incluindo, mas não se limitando, à Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Lei nº 9.613/98), à Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/13) e ao Código Penal Brasileiro, bem como a comunicar, imediatamente, uma a outra, qualquer ato ou fato relacionado a este contrato que viole as referidas normas;

b) A(s) COMPRADORA(s) declara(m), ainda, que não tem conhecimento, por si, seus sócios, pelos executivos e administradores da sociedade, de que exista, até a presente

data, qualquer investigação à estas pessoas relacionadas, que possa prejudicar a imagem e a reputação da VENDEDORA;

c) Na hipótese de vir a ser exigido da VENDEDORA, administrativa ou judicialmente, em caráter solidário ou não, a aplicação de multas e indenizações relacionadas às infrações às legislações previstas nesta cláusula, estará(ão) a(s) COMPRADORA(S) obrigada(s), de forma irrevogável e irretratável, a reparar direta e/ou regressivamente à VENDEDORA todos os ônus/despesas causadas e eventualmente imputadas, direta ou indiretamente, à VENDEDORA, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, após regular notificação e/ou comunicação extrajudicial nesse sentido.

**VII.VI)** A eventual tolerância às infrações do presente instrumento não constituirá renúncia aos direitos que são conferidos a ambas as partes, nem importará em novação das condições pactuadas, não produzindo qualquer efeito ou criando direitos a favor da(s) COMPRADORA(S).

**VII.VII)** As dimensões do imóvel são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo "*ad corpus*", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

**VII.VIII)** A(s) COMPRADORA(S) não poderá(ão) ceder ou transferir, no todo ou em parte, o presente contrato, salvo com autorização prévia e por escrito da VENDEDORA.

**VII.IX)** A(s) COMPRADORA(S) se obriga(m) a manter a VENDEDORA a salvo de todos e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente instrumento, reparando diretamente à VENDEDORA, sem embargo do exercício do direito de regresso.

**VII.X)** Que correrão por conta da(s) COMPRADORA(S) todas as custas, emolumentos e despesas decorrentes deste instrumento e seu respectivo registro, inclusive laudêmio, se porventura existir.

**VII.XI)** Eventual declaração de incerteza e/ou iliquidez de qualquer obrigação ou parcela do débito da(s) COMPRADORA(S) não importará em iliquidez e incerteza das demais obrigações ou parcelas, que permanecerão devidas e serão cobradas conforme previsto neste instrumento.

**VII.XII)** A(s) COMPRADORA(S), salvo expressa vedação legal, expressamente reconhece(m) e aceita(m) que as comunicações e intimações, para todos os fins deste contrato, sejam feitas por e-mail e indica(m) o(s) endereço(s) eletrônico(s) descritos no preâmbulo deste instrumento para o recebimento de comunicações, notificações e citações, comprometendo-se a comunicar à VENDEDORA, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer mudança ou substituição do e-mail. No mesmo prazo, a(s) COMPRADORA(s) se compromete(m) a comunicar à VENDEDORA qualquer mudança do(s) seu(s) endereço(s) físicos e/ou do(s) seu(s) sócio(s).

**VII.XIII)** Durante a vigência deste instrumento, a(S) COMPRADORA(S) garantirá(ão) o direito de preferência à VENDEDORA para a locação da área destinada a loja de conveniência, não podendo, inclusive, instalar qualquer outra loja de conveniência no imóvel senão respeitada essa preferência, observada, ainda, em relação à instalação de loja de conveniência no imóvel, as demais previsões dos contratos assinados entre as partes.

VII.XV) A(s) COMPRADORA(S) declaram que (i) que possui(em) todas as licenças e autorizações necessárias para as suas atividades; (ii) mantém, quando aplicável, e manterá(ão) as melhores práticas e adotará(ão) as ações necessárias à prevenção, mitigação, correção e/ou compensação de eventuais danos sócio ambientais das atividades empresariais que exerce(m) com reflexos a este instrumento, inclusive adotando as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, sem prejuízo das demais obrigações aqui assumidas.

VII.XV) Constituem partes integrantes e inseparáveis deste instrumento Anexo I- Minuta dos Contratos Comerciais *(SE OS CONTRATOS COMERCIAIS FOREM ASSINADOS JUNTOS COM A ESCRITURA OU JÁ TIVEREM SIDO ASSINADOS NÃO PRECISA DESTE ANEXO.)*

## **Anexo I- Minuta dos Contratos Comerciais**

*Desfecho do cartório:*

## CONTRATO DE COMPRA E VENDA MERCANTIL E OUTROS PACTOS

### Condições Comerciais

#### I - Vendedora

**VIBRA ENERGIA S.A.**, com sede na Rua Correia Vasques n°. 250, Cidade Nova, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 34.274.233/0001-02, denominada simplesmente **VIBRA**.

#### II- Compradora

\_\_\_\_\_ estabelecida na Rua \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o n° \_\_\_\_\_, e na Rua \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o n° \_\_\_\_\_ e neste ato representada por \_\_\_\_\_ (inserir nome e qualificação: brasileiro, estado civil, profissão, endereço, CPF, RG), e por \_\_\_\_\_ (inserir nome e qualificação: brasileiro, estado civil, profissão, endereço, CPF, RG), denominada simplesmente **COMPRADORA**.

#### III- Estabelecimento(s) Comercial(is) da Compradora

\_\_\_\_\_

#### IV- Quantidades de Produtos Contratadas e Apuração

##### QUANTIDADES MÍNIMAS DE PRODUTOS CONTRATADAS:

| PRODUTO            | QUANTIDADE<br>_____indicar<br>periodicidade, MENSAL<br>TRIMESTRAL,<br>SEMESTRAL OU ANUAL | QUANTIDADE TOTAL<br><i>Obs.interna: quantidade total de<br/>cada produto considerando todo<br/>o período do contrato</i> |
|--------------------|--|--|
| Diesel             | m <sup>3</sup>   | m <sup>3</sup>   |
| Óleos Combustíveis | ton  | ton  |
| Gasolina           | m <sup>3</sup>   | m <sup>3</sup>   |
| Etanol             | m <sup>3</sup>   | m <sup>3</sup>   |
| Óleos Lubrificante | litros   | litros   |
| Outros:            |  |  |

As quantidades dos produtos relacionados na tabela acima **não poderão** ser compensadas entre si.

## A apuração das quantidades contratadas se dará da seguinte forma:

a) **Apuração periódica:** realizada a cada [ ] meses, contados da data prevista no item V, considerando para a apuração a QUANTIDADE [ ] de cada um dos produtos prevista neste item IV e as previsões do item 2.2 das Condições Gerais do Contrato.

b) **Apuração ao final do contrato:** realizada ao final do prazo de vigência do presente contrato, obrigando-se a **COMPRADORA** a adquirir a QUANTIDADE TOTAL de cada um dos produtos.

## V- Prazo de Vigência

Da data da assinatura até [ ] / [ ] / [ ] .

Ou

Obs. interna: Para o caso do contrato possuir vigência futura:

De [ ] / [ ] / [ ] até [ ] / [ ] / [ ]

## VI- Data de Início de Aquisição de Produtos pela Compradora

Opção 1: Deverá ser utilizada nas hipóteses em que a data de início da aquisição do contrato for a mesma do início da sua vigência

[ ] / [ ] / [ ]

Opção 2: Deverá ser utilizada nas hipóteses em que, por alguma razão [p. ex. construção ou reforma do ponto de abastecimento], a data prevista para o início nas aquisições de produtos for posterior ao início da vigência do contrato

[ ] As partes ajustam que a **COMPRADORA** começará a adquirir os produtos em [ ] / [ ] / [ ] , sendo que eventuais quantidades adquiridas entre o início do prazo de vigência e o pactuado na presente cláusula deverão ser computadas para fins de apuração dos volumes previstos neste contrato

Opção 3: Cláusula de retroatividade de efeitos - quando o contrato for assinado após o início da aquisição dos produtos.

[ ] a) As partes expressamente reconhecem a relação de fato mantida entre [ ] / [ ] / [ ] e a assinatura deste contrato, estabelecendo, de comum acordo, que tal relação prévia será regulada pelo quanto disposto no presente instrumento.

b) As partes consideram a data de início de aquisição prevista no item "a" acima o termo inicial para fins de apuração periódica.

## VII - Multas

### a) Multa para os débitos de fornecimentos não quitados no vencimento:

Obs. Interna o percentual acima variará de 2% a 10%.

[ ] % na forma do item 4.4 das Condições Gerais.

### b) Multa por Rescisão Contratual:

Obs. Interna: X%= variando de 5% a 20%, de modo a garantir a rentabilidade pelos investimentos (margem percentual\*) e que desestimule o descumprimento da obrigação pela compradora.

vibraenergia.com.br

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

(\*) margem aprovada na negociação dividida pelo preço referência da negociação.

A estipulação do percentual em patamares abaixo ou acima dos índices previstos nesta observação é questão de natureza comercial e deverão estar expressamente justificados na negociação.

**MULTA (R\$) = (QT-QA) x (X% x PREÇO)**

**QT:** soma das quantidades totais de produtos que **COMPRADORA** se obrigou a adquirir durante todo o prazo de vigência do contrato.

**QA:** soma das quantidades de produtos efetivamente adquiridas pela **COMPRADORA**.

**PREÇO:** Preço Médio Ponderado ao Consumidor Final – PMPF de cada produto, vigente para o local do contrato na data de pagamento da multa.

Para os produtos que não tiverem divulgados o PMPF e/ou em caso da extinção dessa referência, o **PREÇO** será o constante da última nota fiscal de venda da **COMPRADORA**, atualizado pelo IGPM.

Em não havendo aquisições de produtos pela **COMPRADORA**, o **PREÇO** será aferido com base nas notas fiscais de vendas de produtos feitas pela **VIBRA** a cliente da mesma localidade ou, na sua inexistência, da região da **COMPRADORA**.

Em havendo a contratação de mais de um produto, as penalidades previstas na letra "b" serão calculadas em separado para cada um dos produtos.

## VIII – Contratos Vinculados

- Não há.

## IX – Garantias

As partes ajustam como garantia ao presente contrato, os institutos abaixo referenciados:

*Obs. interna: Escolher as opções abaixo, conforme contratado. Retirar as hipóteses não escolhidas:*

**HIPOTECA**

A **COMPRADORA** apresentará, em garantia ao cumprimento da obrigação ora ajustada, imóvel a ser aprovado pela **VIBRA** e que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, devendo ser providenciado pela **COMPRADORA** a lavratura da escritura pública e o seu registro na matrícula do imóvel no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data da assinatura deste contrato.

Na hipótese de a **COMPRADORA** não arcar com o pagamento decorrente do fornecimento de produtos objeto deste contrato, a **VIBRA** poderá proceder com o arresto e penhora deste imóvel hipotecado antes mesmo de sua citação em ação judicial.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

A **COMPRADORA** apresentará em garantia ao cumprimento da obrigação ora ajustada, imóvel a ser aprovado pela **VIBRA** e que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, devendo ser providenciado pela **COMPRADORA** a lavratura da escritura pública e o seu registro na matrícula do imóvel no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data da assinatura deste contrato.

**FIANÇA:**

Fiador(es): \_\_\_\_\_ (qualificação obrigatória)

Cônjuge(s): \_\_\_\_\_ (qualificação obrigatória)

assina(m) o presente instrumento, como fiador(es) e principal(is) pagador(es), solidariamente responsável(is) com a **COMPRADORA** pelo integral cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos da **COMPRADORA** para com a **VIBRA** contraídos durante a vigência deste contrato e de suas prorrogações, renunciando ao benefício de ordem conforme prevê o artigo 828, I do Código Civil, bem como renuncia(m) expressamente ao que dispõem o artigo 835 e 838 do mesmo

vibraenergia.com.br

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

código e obriga(m)-se, ainda, sempre que for solicitado pela **VIBRA**, a renovar seu(s) cadastro(s) e comunicar qualquer alteração ocorrida em seu(s) patrimônio(s).

**FIANÇA BANCÁRIA:**

Banco: \_\_\_\_\_ Valor: \_\_\_\_\_ Vigência: \_\_\_\_\_

Outros: \_\_\_\_\_

Não há.

## X - Comunicações

As partes expressamente reconhecem e aceitam que as comunicações, para todos os fins deste contrato, sejam feitas por e-mail para o recebimento de comunicações, notificações, intimações, comprometendo-se a comunicar uma a outra no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer mudança ou substituição dos e-mails:

## XI - Anexos

Os documentos abaixo relacionados integram e constituem parte inseparável do presente contrato, cabendo às partes observá-los e cumpri-los em todos os seus termos:

*Obs. Interna: O Anexo I é obrigatório. Os demais anexos são opcionais e deverão ser numerados na sequência. Os anexos não utilizados deverão ser excluídos e rubricados no caso de contratos assinados fisicamente.*

### Anexo I – Disposições Finais

Anexo \_\_\_\_\_ - Comodato de Equipamentos

Anexo \_\_\_\_\_ - Obras de Infraestrutura

## XII - Interveniente Anuente

*Obs. interna: opcional – caso seja necessária a participação de algum interveniente no contrato:*

\_\_\_\_\_, estabelecida na Rua \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o n° \_\_\_\_\_, e na Rua \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o n° \_\_\_\_\_ e neste ato representada por \_\_\_\_\_ (inserir nome e qualificação: brasileiro, estado civil, profissão, endereço, CPF, RG), e por \_\_\_\_\_ (inserir nome e qualificação: brasileiro, estado civil, profissão, endereço, CPF, RG, denominada(s) simplesmente **ANUENTE(S)**)

Considerando que para uma correta interpretação todas as referências constantes das condições gerais a itens em numeral romano referem-se às condições comerciais descritas na folha de rosto do presente instrumento, assim como as referências a numerais arábicos são referentes às próprias condições gerais.

## Condições Gerais

### 1. Objeto

1.1. Constitui objeto do presente instrumento: (i) a compra e venda dos produtos derivados de petróleo e combustíveis de outras origens, durante o prazo previsto no item V, nas quantidades discriminadas no item

vibraenergia.com.br

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil



IV, nos termos da legislação vigente e, quando contratado, (ii) o empréstimo, sob o regime de comodato, do conjunto de bens, instrumentos e acessórios descritos no Anexo correspondente.

**1.1.1.** Os produtos destinam-se ao consumo próprio da **COMPRADORA** em seu(s) estabelecimento(s) indicado(s) no item III das Condições Comerciais ou em quaisquer dos seus estabelecimentos indicados posteriormente pela **COMPRADORA**, desde que haja a concordância da **VIBRA**.

## 2. Obrigações das Partes

**2.1.** A **VIBRA** venderá à **COMPRADORA** e esta, por sua vez, comprará da **VIBRA**, com exclusividade, durante o prazo previsto no item V das Condições Comerciais **as quantidades de produtos previstas no item IV** deste contrato.

**2.1.1.** Os produtos serão testados no que concerne ao atendimento de suas especificações técnicas e atestados quanto à qualidade e quantidade, pela **COMPRADORA**, no ato de seu recebimento.

**2.2. Sem prejuízo da apuração a ser realizada no termo final do contrato** (item IV, "b"), na periodicidade prevista no item IV, "a", a **VIBRA** poderá realizar a apuração das quantidades adquiridas e, em se constatando que não foram atingidas as quantidades convencionadas para o período, a **COMPRADORA** poderá ser cientificada para a adequação do seu volume de compras, com objetivo de regularizar o cumprimento das quantidades periódicas pactuadas.

**2.2.1.** Em sendo constatado o descumprimento das quantidades periódicas pactuadas em dois ou mais períodos de apuração, consecutivos ou não, o presente contrato poderá ser rescindido, a critério da **VIBRA**, com a aplicação à **COMPRADORA** da multa rescisória prevista no item 5.2 do contrato e item VII, "b".

**2.2.2.** A aquisição pela **COMPRADORA** de quantidades superiores às estimadas para o respectivo período de apuração compensará eventuais defasagens ocorridas em períodos antecedentes, podendo, no que superá-las, serem consideradas para fim de cumprimento das quantidades previstas para o período subsequente.

**2.3.** As partes expressamente pactuam que o fornecimento de produtos à **COMPRADORA** poderá ser realizado pela **VIBRA** ou por qualquer terceiro por ela indicado como fornecedor/distribuidor autorizado e, também, por sucessor ou cessionário da **VIBRA** nos direitos e obrigações deste contrato, mantidas e respeitadas integralmente a previsões deste instrumento.

## 3. Prazo

**3.1.** O presente contrato vigorará pelo prazo previsto no item V das Condições Comerciais.

**3.1.1.** Este contrato poderá ser resolvido, antes do termo final previsto, caso a **COMPRADORA** adquira a QUANTIDADE TOTAL dos produtos estabelecidos no item IV, devendo à **COMPRADORA** notificar a **VIBRA** do cumprimento e da pretensão de encerrar antecipadamente o ajuste, hipótese em que considerar-se-á extinto o contrato no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação. A extinção deste contrato encerrará eventual Comodato de Equipamentos, devendo a **COMPRADORA** efetuar a devolução dos equipamentos conforme previsto neste contrato.

**3.1.2.** Ao término do prazo originalmente ajustado, em se apurando que a **COMPRADORA** não cumpriu a QUANTIDADE TOTAL dos produtos contratados, correspondentes a todo o período pactuado, sem que a **VIBRA** tenha exercido a faculdade de rescindir o contrato durante o seu período de vigência conforme previsto no item 2.2.1, será devida pela **COMPRADORA** a multa compensatória a ser calculada seguindo os critérios previstos nos itens 5.2 dessas Condições Gerais e VII, "b" das Condições Comerciais.

**3.2.** O contrato ficará prorrogado por prazo indeterminado, podendo ser denunciado por qualquer das partes com antecedência de 30 (trinta) dias se, ao final do prazo previsto, em sendo adquiridas as quantidades totais contratadas, a **COMPRADORA** continuar utilizando os equipamentos da **VIBRA**.

3.3. Este contrato terá sua aplicação suspensa ocorrendo motivo de força maior ou caso fortuito que impeça seu cumprimento por qualquer das partes, o que deverá ser prontamente notificado, por escrito, à outra parte, prosseguindo sua execução logo que cesse a causa que ensejou a suspensão.

3.3.1. Ocorrendo a suspensão, o prazo de vigência do presente contrato ficará automaticamente prorrogado pelo tempo necessário à compensação do prazo em que o contrato teve a sua execução suspensa.

#### 4. Preço e Condições de Pagamento

4.1. Os produtos objeto deste contrato serão vendidos à **COMPRADORA** pelos preços habitualmente praticados, vigentes no dia e local da entrega para pagamento à vista ou conforme acordado entre as partes.

4.2. Caso a **COMPRADORA** deixe de efetuar qualquer pagamento à **VIBRA**, o fornecimento dos produtos ficará condicionando ao pagamento antecipado das quantidades pretendidas, por meio de depósito bancário identificado na conta corrente que lhe será fornecida no ato da solicitação, sendo-lhe disponibilizado o(s) respectivo(s) produto(s) tão-somente no primeiro dia útil subsequente à efetiva compensação dos valores na conta da **VIBRA**.

4.3. A **VIBRA** poderá, a seu exclusivo critério e, em caráter especial e temporário, conceder condições comerciais diferentes das estipuladas, considerando as garantias oferecidas, volume prometido, contrapartidas, pontualidade, investimentos realizados, dentre outros, o que não constituirá direito em favor da **COMPRADORA** nem importará em novação deste instrumento, podendo ser suspensas a qualquer tempo por iniciativa da **VIBRA**.

4.4. Ocorrendo atraso no pagamento das faturas a **COMPRADORA** pagará à **VIBRA** o débito atualizado monetariamente pelo índice usualmente aplicado pela **VIBRA** nas práticas comerciais estabelecidas em seu segmento de mercado, acrescido de juros de mora *pro-rata* de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória em conformidade com o item VII, "a" das Condições Comerciais.

4.4.1. As partes estabelecem que o índice a ser aplicado no contrato não será inferior à variação do IGPM considerado no período. Caso o IGPM seja suprimido ou descontinuado, será adotado como índice substitutivo neste Contrato, um na falta do outro e na ordem a seguir, os índices respectivos: IGPM ou INPC.

#### 5. Rescisão

5.1. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito, a critério da parte inocente, por simples notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, com a aplicação à parte que der causa à rescisão contratual da multa rescisória prevista neste instrumento, ocorrendo qualquer das seguintes hipóteses:

5.1.1. Inadimplemento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento ou de quaisquer dos contratos vinculados especificados no item VIII das Condições Comerciais;

5.1.2. Liquidação judicial ou extrajudicial de quaisquer das partes ou pedido ou proposição de recuperação judicial ou extrajudicial, requerimento, decretação ou homologação de falência, ou ainda convalidação de recuperação judicial em falência;

5.1.3. Aquisição pela **COMPRADORA** de produtos e serviços idênticos ou similares aos que são objeto deste contrato de empresas concorrentes da **VIBRA**, seja em caráter eventual ou permanente e/ou se a **COMPRADORA** deixar de realizar compras de produtos combustíveis em caráter habitual da **VIBRA**.

5.1.4. Não aquisição pela **COMPRADORA** das quantidades de produtos previstas no item IV;

5.1.5. O descumprimento pela **COMPRADORA** de quaisquer das previsões da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Lei nº 9.613/98), da Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/13) e do Código Penal Brasileiro fixado em decisão judicial e também qualquer violação das declarações e garantias prestadas pela **COMPRADORA** nos termos da cláusula quinta do Anexo I deste contrato.

5.2. A parte que der causa à rescisão contratual sujeitar-se-á ao pagamento da multa rescisória fixada no item VII, "b" das Condições comerciais.

5.3. Não será devida qualquer indenização suplementar a multa, a título de perdas e danos, com exceção dos custos inerentes a eventuais: i) impactos ambientais e danos ambientais causados à **VIBRA** e/ou a terceiros; ii) retirada e remoção de eventuais equipamentos cedidos em comodato pela **VIBRA** e iii) danos decorrentes da atividade da **COMPRADORA**.

5.4. A responsabilidade das partes por perdas e danos em decorrência deste contrato será limitada aos danos diretos de acordo com o Código Civil Brasileiro e legislação aplicável, excluídos os lucros cessantes e os danos indiretos. As partes declaram, para todos os fins e efeitos legais, que as condições constantes do presente instrumento resultaram de negociação havida entre as partes.

## 6. Obrigações Ambientais

6.1. A **COMPRADORA** se responsabiliza pelo cumprimento das leis e regulamentos pertinentes à proteção do meio ambiente, inclusive, de forma exclusiva, pela obtenção e manutenção de todas as licenças, autorizações e estudos exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer poluição, agressão, perigo ou risco de danos à saúde de pessoas e ao meio ambiente que possa ser causado pelas atividades que desenvolve, relacionadas ao objeto deste contrato, ainda que contratadas ou delegadas a terceiros, responsabilizando-se, também, pelo gerenciamento de eventual área contaminada.

6.2. É responsabilidade exclusiva da **COMPRADORA** e seus representantes, as sanções impostas pelas normas ambientais e por todos e quaisquer passivos e/ou danos causados à **VIBRA**, ao meio ambiente e a terceiros, decorrentes do exercício direto ou indireto de suas atividades ou sinistros de qualquer natureza.

6.3. A responsabilidade prevista no item acima engloba os EQUIPAMENTOS que estejam sob a posse da **COMPRADORA** em razão de empréstimo, locação ou quaisquer outras formas negociais e persiste ainda que os equipamentos sejam transferidos pela **COMPRADORA** a terceiros.

6.4. As partes declaram que possuem todas as licenças e autorizações exigidas ao pleno desenvolvimento de suas atividades.

6.5. Na ocorrência de qualquer dano ou inconformidade ambiental a **COMPRADORA** está obrigada a (i) comunicar imediatamente às autoridades competentes; (ii) realizar todas as medidas no sentido de reparar e minimizar os danos e impactos ambientais; (iii) comunicar à **VIBRA**, imediatamente e de forma eficaz os referidos danos, bem como as notificações, citações e autos de infração que receber, sem que este fato implique em assunção de qualquer responsabilidade por parte da **VIBRA**.

6.6. A responsabilidade da **COMPRADORA** por poluição, passivos e danos ambientais causados ou originados durante a vigência do contrato e eventuais prorrogações, permanece ainda que seus efeitos sejam conhecidos ou ocorram após o encerramento do contrato.

6.7. A parte infratora, assim entendida aquela que tenha dado origem, de forma direta ou indireta, a qualquer inconformidade ambiental, obriga-se a manter a outra parte a salvo de todo e quaisquer ônus/despesas decorrentes de sua atuação ou da atuação de terceiros, reparando direta ou regressivamente todos os ônus/despesas causadas e eventualmente imputadas, direta ou indiretamente, à outra parte.

O foro de eleição é o da Comarca de \_\_\_\_\_, excluído qualquer outro.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes pactuam o presente instrumento e, tão logo assinado por todas as partes, unificam a data abaixo como data da assinatura para os fins deste contrato.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Pela VIBRA:

Pela COMPRADORA

[vibraenergia.com.br](http://vibraenergia.com.br)

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

[Representante Legal - nome]

Representante Legal - nome]

[Representante Legal - nome]

Representante Legal - nome]

**FIADORES:**

[nome]

**FIADORES:**

[nome]

**TESTEMUNHA:**

[nome, RG, CPF]

**TESTEMUNHA:**

[nome, RG, CPF]

## Anexo I – Disposições Finais

1. A **COMPRADORA** obriga-se obter todas as licenças, autorizações e registros para o pleno desenvolvimentos de suas atividades e a ressarcir à **VIBRA** por eventuais multas que a esta última sejam aplicadas em decorrência do não cumprimento, pela **COMPRADORA**, das ordens e instruções da ANP e/ou de outros órgãos competentes para disciplinar produtos derivados de petróleo, etanol e produtos de outras fontes de energia.

1.1. O descumprimento da obrigação do item 1, poderá acarretar, a critério exclusivo da **VIBRA**, a suspensão do presente contrato até que a **COMPRADORA** comprove a adoção das medidas necessárias ao seu efetivo cumprimento.

2. As partes declaram e garantem por si, por seus respectivos sócios, administradores e empregados que, no desenvolvimento das cláusulas do presente contrato, assim como na condução de seus negócios, observarão as regras contidas na Lei de Defesa da Concorrência (Lei nº 12.529/2011) e qualquer outra que venha alterá-la ou revogá-la.

3. As partes devem se abster, em todas as atividades relacionadas com a execução deste instrumento, de utilizar mão de obra infantil, nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição da República e mão-de-obra em condição análoga à de escravo, e se comprometem a fazer constar cláusula específica nesse sentido nos contratos firmados com os fornecedores de seus insumos e/ou prestadores de serviços.

4. As partes não poderão promover no recrutamento e na contratação da sua força de trabalho qualquer tipo de discriminação, seja em virtude de cor/raça/etnia, idade, sexo, estado civil, orientação sexual e de posição política, ideológica, filosófica e/ou religiosa, ou por qualquer outro motivo e envidarão os maiores esforços para combater a discriminação de qualquer natureza e contribuir para o desenvolvimento sustentável.

5. As partes declaram e se comprometem, diretamente ou por meio de seus administradores, empregados, representantes ou terceiros a seu serviço, a observar a legislação vigente incluindo, mas não se limitando, à Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (Lei nº 9.613/98), à Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/13) e ao Código Penal Brasileiro, bem como a comunicar, imediatamente, uma a outra, qualquer ato ou fato relacionado a este contrato que viole as referidas normas.

5.1. As partes declaram, ainda, que não tem conhecimento, por si, pelos executivos e administradores da sociedade, de que exista, até a presente data, qualquer investigação à estas pessoas relacionadas, que possa afetar o cumprimento deste contrato.

6. A **COMPRADORA** que tem ciência dos termos do Código de Conduta Ética, da Política de Responsabilidade Social, da Cartilha de Boas Práticas para Clientes da **VIBRA** e da Cartilha de Orientações sobre a Defesa da Concorrência, disponíveis no *site* da Companhia, se comprometendo a reportar para o Canal de Ética da **VIBRA** qualquer irregularidade, em especial se envolver solicitação de vantagem indevida por parte de empregado ou representante da **VIBRA**.

[vibraenergia.com.br](http://vibraenergia.com.br)

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

7. As partes concordam que o tratamento dos dados e informações relacionados ao escopo deste contrato deverá observar a legislação aplicável aos dados pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados- LGPD).
- 7.1. Para os fins de execução deste contrato, a parte que estiver exercendo as atribuições de CONTROLADOR ("CONTROLADOR"), deverá determinar para a outra parte ("OPERADOR") as finalidades e os meios de Tratamento conforme a LGPD e demais regulamentos aplicáveis ao tratamento de dados pessoais.
- 7.2. O tratamento dos dados pessoais deverá ocorrer unicamente para a(s) finalidade(s) indicada(s) no escopo deste contrato. Qualquer outra finalidade de tratamento não prevista no contrato está condicionada às instruções/aprovações fornecidas, por escrito, pela parte que exercer a atribuição de CONTROLADOR.
- 7.3. As partes deverão prestar auxílio mútuo no atendimento das suas respectivas solicitações de demandas dos: (i) titulares dos dados, (ii) ANPD ou (iii) demais autoridades públicas que podem incluir: solicitações de confirmação da existência de tratamento, acesso, anonimização, retificação, bloqueio ou exclusão, dentre outros direitos do titular de dados pessoais.
- 7.4. As partes, desde já, se comprometem a utilizar somente servidores de armazenamento em nuvem localizados em países que proporcionem grau de proteção de dados pessoais semelhante ao previsto na LGPD. Qualquer outra forma de transferência internacional dos dados pessoais relacionados ao escopo desse contrato está condicionada à prévia autorização por escrito da outra parte.
- 7.5. Em caso de violação das obrigações dessa cláusula ou da LGPD, serão aplicadas à parte responsável, as penalidades previstas neste contrato, sem prejuízo de ressarcir à parte inocente por quaisquer sanções e danos que vier a suportar em razão do descumprimento dessas previsões.
8. As partes declaram que, nos termos do art. 421-A, I, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), estabelecem como parâmetro para interpretação das cláusulas negociais constantes deste instrumento o previsto nos artigos 421 e 421-A do Código Civil, bem como as determinações inseridas pela Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) e os princípios contratuais da autonomia e do auto regramento da vontade das partes.
9. Na hipótese de a **COMPRADORA** não arcar com o pagamento decorrente do fornecimento de produtos objeto do presente contrato, a **VIBRA** poderá proceder com o arresto e penhora de ativos financeiros da **COMPRADORA** ou de seus garantidores antes mesmo de sua citação em ação judicial.
10. Este Contrato não será cedido ou transferido, a qualquer título, no todo ou em parte pela **COMPRADORA**, salvo mediante consentimento expresso da **VIBRA**.
11. Caso a **COMPRADORA** venha proceder alteração em seu Contrato Social ou Estatuto Social que importe mudança da composição societária, cessão, transferência ou gravame de quotas sociais, alteração, modificação ou transferência de responsabilidade dos sócios, a **VIBRA** deverá ser notificada por escrito no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sem prejuízo das demais sanções previstas neste instrumento.
12. As obrigações aqui assumidas são extensivas aos cessionários e/ou sucessores das partes contratantes e a todas as pessoas que vierem a operar o referido estabelecimento e/ou sub-rogar-se na atividade da **COMPRADORA**, seja a que título for somente ficando desobrigada qualquer das contratantes mediante a anuência escrita da outra parte.
13. O fornecimento dos produtos é subordinado às condições normais de suprimento do mercado e sujeito às alterações que forem impostas pela ANP e/ou por outros órgãos competentes para disciplinar o exercício da atividade de distribuição.
14. A **VIBRA** fiscalizará o presente contrato através de seus prepostos que poderão realizar visitas periódicas ao estabelecimento da **COMPRADORA** ou solicitar a realização pela própria **COMPRADORA** com base em requisitos estabelecidos pela **VIBRA** ficando expressamente convencionado que a atuação ou ausência dessa fiscalização não diminui a responsabilidade da **COMPRADORA** pelo não cumprimento das obrigações ora ajustadas.

14.1. A fiscalização de que trata esta cláusula engloba a inspeção técnica dos equipamentos que guarnecem o estabelecimento da **COMPRADORA** de titularidade da **VIBRA**, caso tenham as partes ajustado o Contrato de Comodato de equipamentos.

15. Qualquer tolerância da **VIBRA** quanto à eventuais infrações contratuais por parte da **COMPRADORA**, não implicará novação ou renúncia aos direitos que por lei e por este instrumento lhe são assegurados.

16. No caso de retirada de produtos na modalidade FOB, em que o transporte é de responsabilidade da **COMPRADORA**, eventual penalidade que seja atribuída à **VIBRA** em decorrência do transporte, seja multa de trânsito, indenizações por acidentes, autuações por excesso de peso ou quaisquer outras, serão de responsabilidade única da **COMPRADORA**, que deverá ressarcir à **VIBRA**, em prazo não superior a 30 dias da notificação neste sentido. Os valores serão corrigidos pelo índice eleito neste contrato da data do pagamento realizado pela **VIBRA** até o efetivo reembolso pela **COMPRADORA**.

17. A **VIBRA** fica autorizada a compensar eventuais débitos que lhe sejam atribuídos de responsabilidade da **COMPRADORA**, com eventuais créditos que a **COMPRADORA** tenha direito.

18. A **COMPRADORA** declara expressamente ter conhecimento de que os recursos financeiros previstos nos contratos indicados no item VIII das Condições Comerciais, quando contratados, estarão condicionados à aprovação das garantias descritas no item IX e somente serão liberados após a validação pela **VIBRA** e efetiva constituição das garantias e registro, quando este ato se fizer necessário.

19. A **COMPRADORA** franqueará à **VIBRA** os registros necessários à apuração do fiel cumprimento deste contrato.

20. Na hipótese de assinatura deste instrumento por meio eletrônico e/ou digital, as partes deste já admitem como válida a formalização e assinatura do presente instrumento por esses meios, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, bem como declaram que representam a integralidade dos termos entre elas acordados, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil, concordando e reconhecendo como válida assinatura eletrônica conferida em plataformas de assinatura CERTSIGN ou outras equivalentes no mercado, ainda que não utilizem o certificado digital padrão do IPC Brasil. A formalização do presente instrumento na forma acordada retro será suficiente para a validade jurídica e integral de vinculação das partes ao seu inteiro teor.

20.1. Na hipótese de assinatura eletrônica ou digital, quaisquer das partes assinará este contrato uma única vez, face à restrição de algumas plataformas em admitir mais de uma assinatura de um mesmo representante. Portanto, em qualquer circunstância de uma pessoa física representar mais de uma parte ou garantidor, uma única assinatura se entenderá válida para todas as representações.

## Anexo - Comodato de Equipamentos

### a) Relação de Equipamentos:

  
(Discriminar da maneira mais abrangente possível todos os equipamentos: quantidade, tipo, capacidade, fabricante, nº série, metragem)

### b) Penalidades Relativas ao Comodato:

- aluguel diário pela não devolução dos bens ao fim do comodato: R\$  (  )

- Multa diária em caso de alienação dos bens à **COMPRADORA** e não cumprimento por esta dos requisitos contratuais pós-venda: R\$  (  )

c) Os custos de instalação serão arcados pela  (VIBRA ou COMPRADORA)

d) Os custos da manutenção, reparo e reforma dos equipamentos comodatados serão arcados pela

OPÇÃO 1:

**COMPRADORA** de forma direta, por meio da contratação de empresas certificadas pelo INMETRO;

OPÇÃO 2:

**COMPRADORA** conferindo autorização à **VIBRA** para que proceda a esta manutenção, repassando-lhe os custos incorridos.

OPÇÃO 3:

pela **VIBRA**.

e) Os custos dos testes destinados à alienação dos equipamentos serão arcados pela:                      (VIBRA ou COMPRADORA)

f) Os custos de retirada dos equipamentos serão arcados pela:                      (VIBRA ou COMPRADORA)

g) Os custos da descaracterização da marca da VIBRA em caso de alienação serão arcados pela:                      (VIBRA ou COMPRADORA)

### Obrigações Gerais do Comodato

1. Em contrapartida à exclusividade prevista neste instrumento e às quantidades de produtos pactuadas no item IV das Condições Comerciais, a **VIBRA** empresta à **COMPRADORA**, sob o regime de comodato, o conjunto de bens, instrumentos e acessórios, doravante designados simplesmente EQUIPAMENTOS, que se encontram especificados neste anexo.

1.1. Para fins deste instrumento, incluem-se no conceito de EQUIPAMENTOS todos os acessórios que lhes são inerentes, tais como conexões, válvulas, respiros, tubulações e outros.

1.2. O comodato ora pactuado diz respeito única e exclusivamente aos equipamentos descritos no item "a", sem qualquer obrigação e/ou responsabilidade da **VIBRA** de realizar a troca, substituição e/ou alteração de tais equipamentos no curso deste contrato.

2. Os EQUIPAMENTOS ora emprestados:

2.1. Atendem às necessidades atuais de armazenagem de produtos e gerenciamento de abastecimento da **COMPRADORA**. No caso de aumento ou redução de litragem de consumo, os EQUIPAMENTOS, poderão ser aumentados ou reduzidos, mediante celebração de Termo Aditivo específico de repactuação do presente Instrumento.

2.2. Serão entregues no estabelecimento da **COMPRADORA**, em perfeito estado de conservação e funcionamento, correndo todas as despesas de instalação na forma do item "c" deste Anexo e no caso de entrega e/ou retirada de EQUIPAMENTOS, a Nota Fiscal correspondente servirá como Termo Aditivo ao presente instrumento, para alterar e/ou complementar a relação dos bens comodatados.

2.3. Destinam-se exclusivamente ao armazenamento, publicidade, medição e revenda dos produtos comercializados pela **VIBRA** e não poderão ser cedidos, onerados, gravados, transferidos ou alienados, sob qualquer forma ou título, sem a prévia e expressa autorização da **VIBRA**.

2.4. Fica certo e acordado que caso a **COMPRADORA** utilize os EQUIPAMENTOS para armazenagem de produtos de outras distribuidoras ou de qualquer outra origem, tal fato caracteriza ilícito contratual e será informado de imediato ao órgão ambiental competente e à ANP, sem embargo da adoção das medidas contratuais e judiciais cabíveis.

3. Por se tratar de empréstimo gratuito, nenhuma responsabilidade caberá à **VIBRA** pelo uso e gozo dos EQUIPAMENTOS ora emprestados, ficando a **COMPRADORA** como única e exclusiva responsável:

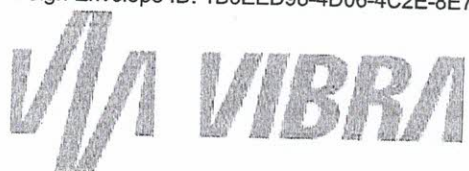
[vibraenergia.com.br](http://vibraenergia.com.br)

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

- 3.1. Pelo pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos, licenças e quaisquer contribuições federais, estaduais e municipais incidentes ou que venham a incidir sobre os EQUIPAMENTOS ora emprestados;
- 3.2. Por todo e qualquer dano causado por terceiros e/ou prepostos da **COMPRADORA** aos EQUIPAMENTOS emprestados, bem como por todo e qualquer dano, pessoal e/ou material, causados a terceiros ou ao meio ambiente decorrentes de vazamentos, infiltrações ou sinistros de qualquer natureza relacionados aos EQUIPAMENTOS;
- 3.3. Pela operação dos equipamentos ora emprestados, não se imputando à **VIBRA** responsabilidade por quaisquer defeitos de funcionamento que venham ou que possam vir a ocasionar danos ao meio ambiente ou a terceiros, ou, ainda, diferenças nos produtos estocados ou medidos pelos referidos EQUIPAMENTOS e pela conservação dos EQUIPAMENTOS como se seus próprios fossem, utilizando-os adequadamente, de acordo com as normas técnicas aplicáveis e a orientação recebida da **VIBRA** e a não os utilizar para qualquer outra finalidade que não seja a de armazenamento e consumo em seu estabelecimento, inclusive pela não alteração em qualquer hipótese, das características originais dos EQUIPAMENTOS, inclusive quanto as suas cores e marcas;
4. A responsabilidade da **COMPRADORA** permanece ainda que resultante de força maior ou caso fortuito, devendo a **COMPRADORA** reembolsar à **VIBRA** dos custos destes equipamentos devidamente atualizados na ocorrência destes eventos.
5. Verificado qualquer defeito ou desconformidade nos EQUIPAMENTOS ora emprestados, a **COMPRADORA** obriga-se a paralisar imediatamente o seu funcionamento e a comunicar o fato, pelo meio mais rápido possível, à empresa encarregada de sua manutenção e ao órgão ambiental competente, quando for o caso, confirmando em seguida por escrito à **VIBRA**.
6. Fica ainda convencionado que na hipótese de findo ou rescindido o presente contrato, respeitada a legislação ambiental vigente, a **COMPRADORA** se obriga a devolver à **VIBRA** os equipamentos cedidos em comodato, acompanhado da devida nota fiscal de devolução, observadas as previsões do item "e".
- 6.1. No caso de bens que contêm a indicação das marcas ou os padrões de identificação visual de posto da **VIBRA** (poste emblema, totens, bombas, etc) a devolução deverá ser imediata e para os demais equipamentos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do encerramento do contrato, prazos estes que a **COMPRADORA** desde já reconhece serem suficientes para providenciar a retirada e devolução sem prejuízo de suas atividades, sob pena de pagar à **VIBRA**, a título de aluguel diário, a importância discriminada no item "b" deste Anexo até a data de efetiva entrega dos EQUIPAMENTOS.
- 6.1.1. O estudo ambiental do lugar onde está (ão) instalado(s) o(s) equipamento(s) deverá ser encaminhado pela **COMPRADORA** à **VIBRA**.
- 6.1.2. Caso a **COMPRADORA** seja a responsável e deixe de efetuar a retirada e a entrega dos EQUIPAMENTOS, a **VIBRA** poderá fazê-lo, cobrando da **COMPRADORA** todos os custos da retirada e da remoção, sem prejuízo da incidência do aluguel diário previsto. Ainda que a remoção dos equipamentos seja feita pela **VIBRA**, a **COMPRADORA** ficará responsável por providenciar as devidas licenças junto aos órgãos competentes, incluindo a realização dos estudos ambientais necessários para o andamento do processo de remoção, permanecendo a **COMPRADORA** como responsável exclusiva por toda a remediação de eventual passivo ambiental.
- 6.1.3. Caso seja identificado no diagnóstico ambiental alguma contaminação e/ou passivo, a **COMPRADORA** deverá realizar tempestivamente as etapas subsequentes para o gerenciamento da área contaminada conforme Resolução CONAMA 420/2009 e legislação ambiental local vigente até o encerramento do caso.
7. Em relação aos tanques, bombas, tubulações, respiros, câmaras de calçada e demais acessórios destes equipamentos, a **VIBRA** poderá optar por aliená-los à **COMPRADORA**, estabelecendo as suas condições, especialmente quanto ao preço e custos de descaracterização da marca da **VIBRA**, com posterior formalização de Termo de Transferência de Equipamentos, precedida da emissão da adequada nota fiscal de devolução e da realização de testes de estanqueidade dos tanques e análise de diagnóstico ambiental e outros tendentes a atestar a integridade dos equipamentos a serem alienados, custeados na forma deste anexo e que deverão ser realizados exclusivamente por empresa homologada pela **VIBRA**.





7.1. Para a aquisição dos EQUIPAMENTOS, a **COMPRADORA** deverá adotar as precauções abaixo descritas, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data da aquisição, sob pena de incidência de multa diária no valor discriminado no item "b" deste Anexo, a partir do início deste prazo e até o seu efetivo cumprimento:

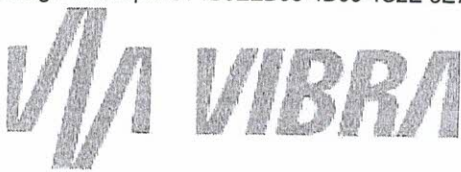
7.1.1. A **COMPRADORA** deverá descaracterizar eventuais indicações da marca da **VIBRA** constante dos EQUIPAMENTOS por ela adquiridos.

7.1.2. A **COMPRADORA** deverá comunicar ao órgão ambiental competente a alteração de titularidade dos EQUIPAMENTOS.

[vibraenergia.com.br](http://vibraenergia.com.br)

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil



## ANEXO \_\_ Obras de Infraestrutura

*Observação interna VIBRA: Sempre que as obras demandarem assunção de maiores responsabilidades e penalidades a serem assumidas pela VIBRA, a COM1/COM2 deverá ajustar este anexo, encaminhando-o para a análise e parecer do jurídico, o que será considerado alteração de minuta padrão com necessidade de observância da Política Comercial da DCB2B quanto à competência para a aprovação das modificações.*

1. Em contrapartida à aquisição dos produtos com exclusividade pela **COMPRADORA**, durante o prazo previsto no item V das Condições Comerciais, a **VIBRA** se responsabiliza pela execução das obras relacionadas ao objeto deste contrato a seguir descritas, em conformidade com o projeto básico aprovado pelas partes:

*Observação Interna: descrever do modo mais detalhado possível, incluindo plantas e croquis, ser for o caso.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

OPCIONAL: 1.2. A **COMPRADORA** compromete-se a executar as seguintes obras:

*Deverão ser descritos detalhadamente caso parte das obras fiquem a cargo da Compradora.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. As partes estabelecem que o custo do investimento para execução das obras de infraestrutura, a ser arcado pela **VIBRA**, será limitado a R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

3. A **VIBRA** se compromete a iniciar as obras após a obtenção das licenças legais necessárias à execução das obras, cabendo à **COMPRADORA** permitir livre acesso ao seu estabelecimento, a qual se responsabilizará pelos atrasos a que der causa.

4. As obtenções das licenças previstas no item acima competem à **COMPRADORA**.

5. Todos os serviços e obras indicados neste Anexo deverão ser executados pelas partes, de acordo com o projeto básico acordado entre as partes, observando as normas brasileiras em vigor e de acordo com as boas práticas aplicáveis.

vibraenergia.com.br

+55 21 2354-4015

Rua Correia Vasques, 250, Cidade Nova  
CEP:20211-140, Rio de Janeiro/RJ-Brasil

# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V42RG-4AY92-BC4EZ-CKEDE

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Eveline Carabeli (CPF 311.394.458-98)

Felipe Rodrigues Ribeiro (CPF 903.769.512-49)

PAULO DANIEL GOMES PEREIRA (CPF 058.768.897-17)

Leandro Scofano (CPF 084.283.657-84)

Priscila Carboni Borlenghi (CPF 125.129.188-07)

Valesca Menezes de Souza (CPF 837.612.680-68)

Mateus Costa Lavigne (CPF 135.076.557-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/V42RG-4AY92-BC4EZ-CKEDE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. João Alves Franco  
OFICIAL



222

**Certifica**, a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros do Serviço a seu cargo, deles, verificou constar o seguinte: **A) PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.45.681** (Tr. Ant. nº.43.785), lançada em 29 de dezembro de 1.972, no Livro 3-AO de Transcrição das Transmissões, às fls.62, PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, adquiriu de ARTHUR CAVALOTI; EDUARDO TREVÕES; ASSER ANTÔNIO RAMOS e o ESPÓLIO DE FELICINDO RAMOS, "UMA ÁREA DE TERRENO destinada ao alargamento da Estrada Municipal situada entre o Jardim São Marcos e a BR6, no Município de Cubatão, declarada de utilidade Pública pelo Decreto nº.969 de 11 de Outubro de 1.967, assim descrita: tomando por ponto de partida a interseção da Estrada de Rodagem BR-6 no trecho Cubatão Piaçaguera na divisa com os terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí em linha reta mede 405,55 ms de extensão com rumo "E" nesse ponto, com deflexão a esquerda confrontando-se com os terrenos de propriedade de Henrique Batalha ou sucessores e José da Costa ou sucessores, desenvolvendo-se no comprimento de 1.056,67 ms de extensão; desse ponto com deflexão a esquerda, confrontando-se com terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí mede 80,00 ms e desse ponto com deflexão a esquerda na divisa com a Estrada Municipal desenvolve-se a extensão de 756,00 ms em linha reta, daí entra em curva com a extensão de 298,89 ms onde divisa com remanescente da área expropriada e em linha reta na extensão de 170,00 ms, confrontando-se com remanescente da área expropriada e o ponto que intercede com a estrada de rodagem BR-6 e daí deflete a esquerda confrontando-se com a referida estrada desenvolve-se numa extensão de 43,00 ms até encontrar-se com o ponto de partida; perfazendo uma área aproximada de 99.280,00 m<sup>2</sup>, pelo preço de Cr\$ 734.500,00, conforme CARTA DE SENTENÇA passada a favor da adquirente extraída dos autos de ação ordinária de indenização nº.10.480/69 movida por Arthur Cavaloti e outros referente ao imóvel retro descrito, datada de 20/11/72 subscrita pelo

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Santos - SP

11144-3-AA 405353



escrivente autorizado Reinaldo Hurtado e assinada pelo M. Juiz Dr. Olavo Zampol, ambos dos Feitos das Fazendas Públicas e de Acidentes do Trabalho e anexo de 26/12/72, subscrito e assinado pelos mesmos escrivente e M. Juiz; e cuja transcrição sofreu 02 alterações por averbações à sua respectiva margem, a saber: "Nº.01, datada de 01 de março de 2.018, para constar que: Por Carta nº.426/CAAR/2017, expedida em São Paulo-SP., aos 22 de novembro de 2.017, assinada por Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-SP., **foi autorizada a presente averbação a margem da transcrição nº.45.681, para ficar constando que o imóvel ao lado descrito, encontra-se contaminado por hidrocarbonetos de petróleo**, conforme 1º Relatório de Monitoramento Analítico de abril de 2.012, elaborado pela empresa ECOTEST Divisão de Meio Ambiente, apensado ao Processo nº.25/00092/11". "Nº.02, datada de 01 de março de 2.018, para constar que: Por Carta nº.426/CAAR/2017, expedida em São Paulo-SP., aos 22 de novembro de 2.017, assinada por Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-SP., **foi autorizada a presente averbação a margem da transcrição nº.45.681, para ficar constando que o imóvel ao lado descrito, foi considerado reabilitado para uso como comércio varejista de combustíveis, sem o estabelecimento de medida de controle institucional por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada, pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 359.510 mE; 7.361.547 mS; 359.643 mE; 7.361.616 mS; 359.675 mE; 7.361.558 mS; 359.544 mE; 7.361.488 mS.**, conforme Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº.0866/2017, expedido em São Paulo-SP., aos 22 de novembro de 2.017, assinado por Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



SP" B) NO LIVRO 4-K DE REGISTROS DIVERSOS, as fls. 104, *consta inscrita sob nº. 9.434* (Aquisições nºs. 15.138, 11.682 e Compromisso inscrito sob nº. 6.987), em data de 20 de maio de 1.968, a **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, constituída por Escritura de 27 de junho de 1.967, lavrada nas Notas do 8º Tabelião de Santos, pela qual, ALFRED PAUL BRODE e sua mulher ÉLODY CARMELLI DE ALFAIA BRODE, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes em Santos, *instituíram a favor de* PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRAS, sociedade de economia mista, com sede no Rio de Janeiro *servidão de passagem sobre,* **"UMA FAIXA de 10,00 ms. de largura que se situa na área "não edificandi" de sua propriedade entre 30 e 40 ms do eixo da atual Estrada do D.E.R que liga Cubatão à Cia. Siderurgica Paulista S/A. - Cosipa**, na parte em que a dita estrada atravessa o terreno, consistente de uma área de terras de 18.556.015 m<sup>2</sup> situada na Fazenda Mogy, parte da antiga Fazenda Piassaguera, sendo 2.565.515 m<sup>2</sup> de baixadas e 15.990.500 m<sup>2</sup> de encostas, morros e montanhas da Serra do Mar, e ainda uma parte da Fazenda denominada Piassaguera, situada do lado esquerdo da linha S.P.R constantes de varzea e serra, com diversas nascentes de água, dividindo de um lado com terras do Pereque do Cubatão, do outro lado com a cachoeira denominada Café até a cachoeira do Rio Mogi no Alto da Serra, acompanhando a estrada da S.P.R numa extensão de 12 quilômetros, mais ou menos e finalmente o imóvel constante de uma área de terras com a área de 545.515 m<sup>2</sup> do imóvel rural, situado em Piassaguera, contendo plantações e bananeiras e demais benfeitorias". A outorgada indenizará os outorgantes, no momento oportuno única e exclusivamente pelas benfeitorias que avariár, quer dentro da faixa de 10,00 ms de largura correspondente a servidão legal, como pelas demais que eventualmente forem prejudicadas pelos movimentos de terra e demais serviços necessários a colocação dos dutos. Da Coluna de Condições consta o seguinte: "Fica estabelecido que os outorgantes não poderão edificar ou construir sobre a faixa de 10,00 ms de largura que corresponde a servidão legal, proceder a

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Santos

11144-3-AA 405354

11144-3-40001-420000-0519



queimadas, ou fazer uso de explosivos em suas proximidades, podendo entretanto plantar ervas e cruzar a faixa como passagem para outros dutos e estradas, devendo neste último caso prevenir a outorgada com antecedência para que esta providencie a devida proteção ao oleoduto". **CERTIFICA** mais que, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de 1.972 até 25 de Agosto de 1.974 (data da instalação da Comarca de Cubatão), deles, não constam que, PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, haja alienado o imóvel já descrito, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 24 de julho de 2.019. Eu, \_\_\_\_\_  
Escrevente autorizada(o), a digital.

P.371.233

| Valor Cobrado pela Certidão |            |
|-----------------------------|------------|
| Oficial                     | R\$. 31,68 |
| Estado                      | R\$. 9,00  |
| Secretaria da Fazenda       | R\$. 6,16  |
| Reg.Civil                   | R\$. 1,67  |
| Trib. Justiça               | R\$. 2,17  |
| Ministério Público          | R\$. 1,52  |
| Município                   | R\$. 0,63  |
| TOTAL                       | R\$. 52,83 |
| Recibo                      | _____      |



1114433C300000006214119F

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

## Mensagem Explicativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei Complementar que **“AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A presente proposta visa a permuta em bens imóveis a fim de atingir o interesse público municipal, mormente ao que tange o fluxo de veículos e estacionamento de caminhões na cidade, conforme descritivos e avaliações que instruem o projeto.

A referida área que se pretende incorporar ao patrimônio público municipal para aludida finalidade foi analisada pelo Departamento de Planejamento Urbano e Territorial da Secretaria de Planejamento, o qual entendeu que está apta para atividade de estacionamento de caminhões.

Ademais, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente já se manifestou que a referida atividade não causará prejuízo ambiental.

Com o mesmo desiderato, a Secretaria Municipal de Obras avaliou os imóveis que serão objeto da permuta, e entendeu pela vantajosidade ao município na presente negociação.

Assim, tratando-se de Projeto de Lei Complementar de suma importância, solicitamos seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 10 de janeiro de 2024.

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ofício nº 003/2024/SEJUR**  
Processo Administrativo nº 13.160/2023

Cubatão, 10 de janeiro de 2024.

Excelentíssimo Senhor  
**Vereador JOEMERSON ALVES DE SOUZA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
De Cubatão – SP

Excelentíssimo Senhor,

Servimo-nos do presente para encaminhar à apreciação dessa Edilidade, Projeto de Lei Complementar que **“AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, bem como a respectiva Mensagem Explicativa.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e apreço.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO “ad-hoc”.**  
**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO “ad-hoc”.**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS “ad-hoc”.**

**PROC. Nº: 020/2024**  
**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2024**  
**AUTORIA: ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO**  
**ASSUNTO: AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL**  
**PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO**  
**POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE**  
**DE DONNA ADMINISTRAÇÕES,**  
**EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**DATA: 11 DE JANEIRO DE 2024.**

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei Complementar, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, que **“AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Estas Comissões, usando da prerrogativa prevista no art. 49 do Regimento Interno, passam a exarar Parecer em Conjunto sobre a matéria.

Em sua Mensagem Explicativa, o autor da Propositura, assevera que:  
“A presente proposta visa a permuta em bens imóveis a fim de atingir o interesse público municipal, mormente ao que tange o fluxo de veículos e estacionamento de caminhões na cidade, conforme descritivos e avaliações que instruem o projeto.

A referida área que se pretende incorporar ao patrimônio público municipal para aludida finalidade foi analisada pelo Departamento de Planejamento Urbano e Territorial da Secretaria de Planejamento, o qual entendeu que está apta para atividade de estacionamento de caminhões.

Ademais, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente já se manifestou que a referida atividade não causará prejuízo ambiental

Com o mesmo desiderato, a Secretaria Municipal de Obras avaliou os imóveis que serão objeto da permuta, e entendeu pela vantajosidade ao município na presente negociação.



# Câmara Municipal de Cubatão

## Estado de São Paulo

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

Consta, anexado a este processo administrativo, o Ofício nº 006/2024/SEJUR, de autoria do Poder Executivo, encaminhando Mensagem Aditiva com informações complementares à presente propositura.

Assim, em face do exposto, com a **Mensagem Aditiva** apresentada, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico, jurídico e legal, financeiro e orçamentário, **não se vislumbra óbice à normal tramitação da matéria.**

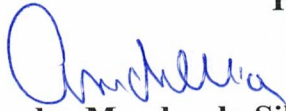
Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.

S.M.J. é este o nosso Parecer.

Câmara Municipal de Cubatão, 29 de janeiro de 2024.


### COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO “ad-hoc”

  
Ricardo de Oliveira  
Presidente-Relator


  
Alexandre Mendes da Silva  
Vice-Presidente

  
Marcos Roberto Silva  
Membro


### COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO “ad-hoc”

  
José Afonso  
Presidente

  
Roniele Martins da Silva  
Vice-Presidente

  
Guilherme dos Santos Malaquias  
Membro

### COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS “ad-hoc”

  
Maria Jaqueline da Silva  
Presidente

  
Anderson de Lana Andrade  
Vice-Presidente

  
Alessandro Donizete de Oliveira  
Membro



# Câmara Municipal de Cubatão

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado  
75º Ano da Emancipação Político-Administrativa

## PROCESSO N. 20/2024

### PROJETO DE LEI N. 02/2024.

**AUTOR: ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO.**

**EMENTA: “AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

### PARECER EM SEPARADO

O presente Projeto de Lei foi enviado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal com o objetivo de obter autorização legislativa visando a permuta de bem imóvel de particular por outro bem imóvel de propriedade do Município.

Distribuído o Projeto de Lei, a Procuradoria Legislativa desta Casa se manifestou de forma contrária à tramitação, sem que fossem sanadas algumas irregularidades detectadas no Projeto de Lei, e diante disso foi oficiado ao Poder Executivo para que ocorressem as retificações.

No entanto, o proponente insistiu nas irregularidades.

Além disso, alguns pontos do Projeto de Lei se mostram bastante preocupantes.

Existem vários questionamentos que estão sendo apresentados, ainda informalmente aos vereadores, que dariam conta de erros graves nos



# Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

491º Ano da Fundação do Povoado  
75º Ano da Emancipação Político-Administrativa

documentos trazidos ao Legislativo, como falhas na descrição dos terrenos e na metragem apontada e erros na avaliação, que demandam uma análise mais acurada, uma vez que a aprovação sob tais suspeitas pode trazer graves consequências ao Município, ainda mais se forem comprovadas posteriormente, na forma como vem sendo ventiladas.

A própria metodologia utilizada na avaliação comporta questionamento, pois a atualização do valor de mercado não foi feita com base em pesquisas recentes, mas antigas avaliações atualizadas por índices inflacionários, o que não parece ser a técnica adequada para tanto.

Ainda, a Procuradoria apontou uma falha documental, que ao ver destes Vereadores, macula completamente a aprovação do Projeto de Lei, pois o terreno a ser permutado não tem a propriedade registrada no Cartório competente, requisito obrigatório e de fácil solução – o que torna difícil entender o motivo de não ter sido sanado o problema.

Ademais, veja-se que não foram apresentados quaisquer estudos que demonstrem a viabilidade da área, realizadas audiências públicas para colher opiniões da população sobre o fato, informações claras que demonstrem o interesse público da permuta e se existem eventuais riscos de danos às tubulações do subsolo decorrentes da finalidade pretendida pela Municipalidade.

Outro ponto que chama a atenção, é que se trata, **mais uma vez**, de uma negociação do Município de Cubatão, conduzida por seus atuais gestores, com o mesmo grupo empresarial - o GRUPO CESARI - envolvido e, de certa forma, beneficiados em outros projetos de lei polêmicos encaminhados à Câmara.

E mais uma vez, **sem qualquer procedimento licitatório** – o que parece estar se tornando uma regra para a Administração Municipal.





# Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

491º Ano da Fundação do Povoado  
75º Ano da Emancipação Político-Administrativa

Por fim, importante destacar que o presente projeto de lei complementar chegou à esta Casa para votação em regime de urgência, sem a devida discussão do tema com a categoria. Portanto, não merece ser aprovado.

Dessa forma, vêm pelo presente, OPINAR pela **NÃO TRAMITAÇÃO DA MATÉRIA** com o **alerta acerca dos riscos da aprovação do presente Projeto de Lei.**

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário a análise da oportunidade e conveniência de sua aprovação.

S. m. j. é o parecer,

Sala das Comissões, 31 de Janeiro de 2024.

## COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO – AD HOC



**GUILHERME DOS SANTOS MALAQUIAS - MEMBRO**

## COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS - AD HOC



**ALESSANDRO OLIVEIRA - MEMBRO**



# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado  
75º Ano da Emancipação Político Administrativa

## **EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2024**

Altera o Projeto de Lei nº 02/2024 no seu artigo 5º com a seguinte redação:

**Art. 5º A permuta objeto da presente Lei Complementar é meramente autorizativa, e deverá se efetivar através de escritura pública de permuta de bens imóveis, desde que comprovada a real propriedade do imóvel e na ocasião da sua lavratura, deverão ser providenciados laudos de avaliação de ambos os terrenos, de modo que fique comprovada a vantajosidade financeira para o Município no momento da efetiva permuta, sob pena de seu desfazimento.**

Sala D. Helena Meletti Cunha, 15 de fevereiro de 2024  
489º Ano da Fundação do Povoado  
73º Ano da Emancipação Político Administrativa

Alessandro Oliveira  
Vereador - PL



# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

*488º Ano da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação Política Administrativa*

## **EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 02/2024**

O Vereador que esta subscreve, com assento nesta Casa Legislativa, nos termos do artigo 129 do Regimento Interno, propõe a seguinte emenda ao PROJETO DE LEI Nº 02/2024, de autoria: **prefeito municipal que: AUTORIZA A PERMUTA DO BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **EMENDA SUBSTITUTIVA**

**O artigo 3º passa a ter a seguinte redação:**

**“Art. 3º . Os bens imóveis objeto da presente Lei autorizativa constitui-se de uma área objeto da transcrição 45.681 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, avaliado no processo da Lei Municipal Nº 3.974, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2019, no valor não inferior a avaliação corrigida, datada de 16 março de 2018 em R\$61.476.161,60, (sessenta e um milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, cento e sessenta e um reais e sessenta centavos) de propriedade do município de Cubatão. A ser permutada com uma área de 39.436,00m2 descrita e caracterizada, objeto da matrícula 3.936 do caracterizada, objeto da matrícula 3.936 Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão, avaliada em R\$33.603.415,60 (trinta e três milhões, seiscentos e três mil, quatrocentos e quinze reais e sessenta centavos) de propriedade de DONNA ADMINISTRAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, acrescido do pagamento total da diferença apurada, sobre os quais ficam, desde já, autorizada a desafetação das áreas, se necessário for.**

### **Justificativa**

O projeto de Lei proposto pelo executivo, o valor do imóvel está muito aquém do valor de mercado conforme já demonstrado na avaliação do mesmo imóvel no projeto de Lei 09/2019 que tramitou nesta casa de Leis.

Gabinete do Vereador Rafael Tucla  
Praça dos Emancipadores, s/n – Bloco Legislativo –  
Centro – Cubatão/SP – CEP: 11510-039





# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

*488º Ano da Fundação do Povoado e  
72º da Emancipação Política Administrativa*

Como pode a avaliação do imóvel em 2019 ser avaliado por mais de sessenta milhões de reais e hoje querem convencer que o valor é vinte e quatro milhões de reais.

A conduta do prefeito em apresentar projeto de lei de concessão de forma onerosa de bem imóvel público, avaliado em valores inferiores aos reais em tese pode constituir o crime de falsidade ideológica, pois atribui-se informação falsa em documento público, com o objetivo de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, que é o valor (art. 299, CP).

Além disso, em tese se considerar que no bojo da conduta há a indução em erro de forma que o erário sofra prejuízo e o beneficiário aufera lucro indevido, há também a presença do estelionato com causa de aumento de pena (art. 171, par. 3º, CP.)

Da mesma forma, esta casa de lei precisa corrigir esse projeto de Lei.

Por outro lado, se houve erro de funcionário na avaliação a autoridade que tomou ciência, não corrigiu, tampouco puniu o servidor faltoso, resta configurado o crime de condescendência criminosa (art. 320 do CP).

No âmbito civil, pode haver tb a responsabilidade pela eventual prática de improbidade administrativa: art 10, inciso IV, da lei 8429/92:

Manter o projeto da forma apresentada pelo executivo coloca em risco a credibilidade e a responsabilidade concorrente desta casa de Leis, e dos vereadores que aprovarem o projeto sem a devida correção quanto ao valor em omitir

A presente emenda vem apenas corrigir um pouco o prejuízo que a presente lei vem dar ao Município.

Sala Dona Helena Melleti Cunha, 20 de fevereiro de 2024

  
**RAFAEL DE SOUZA VILLAR**  
Vereador

Gabinete do Vereador Rafael Tucla  
Praça dos Emancipadores, s/n – Bloco Legislativo –  
Centro – Cubatão/SP – CEP: 11510-039



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI nº 01/2019

| GERAL   | PART.   | CLASSE | FUNC.      |
|---------|---------|--------|------------|
| 46/2019 | 01/2019 | 1      | Secretaria |

**AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

- Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante prévia avaliação e licitação, o bem imóvel de sua propriedade descrito no Anexo Único desta Lei.
- Art. 2º** O Poder Executivo poderá incluir na proposta orçamentária anual dotação específica, vinculada ao órgão responsável pela administração do imóvel alienado, em valor equivalente a até o produto da alienação.
- Art. 3º** As alienações autorizadas por esta lei poderão ocorrer sob quaisquer das formas legalmente admitidas pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- Art. 4º** A alienação poderá ser efetivada mesmo se imperfeita a regularização do imóvel.
- § 1º** O encargo da regularização poderá ser atribuído ao adquirente, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.
- § 2º** Se a regularização for atribuída ao adquirente, os custos dessa providência poderão ser abatidos do preço da alienação, desde que não ultrapassem o limite de 2% (dois por cento) do preço.
- § 3º** O laudo de avaliação do preço de mercado do imóvel será elaborado por ocasião da abertura do processo de alienação.
- Art. 5º** O pagamento correspondente à aquisição do imóvel poderá ser efetuado à vista ou em parcelas mensais, conforme previsto no respectivo Edital da Licitação.
- Parágrafo único.** Ao total do valor da alienação objeto do parcelamento, incidirá acréscimo a ser calculado à razão de 1% (um por cento) ao mês, multiplicado pelo número de parcelas, as quais serão acrescidas de correção monetária, multa e juros moratórios no caso de inadimplemento, nos mesmos índices aplicáveis aos tributos municipais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

32

**Art. 6º** As despesas decorrentes da lavratura e registro da escritura, bem com os encargos do leiloeiro correrão por conta do adquirente.

**Art. 7º** O bem imóvel referido no artigo 1º desta Lei fica desafetado para efeito de alienação.

**Art. 8º** A receita de capital proveniente da alienação do patrimônio público descrito nesta Lei Municipal deverá ser empregada exclusivamente para o custeio de capital.

**Parágrafo único.** Fica <sup>vinculada</sup> autorizada a aplicação da receita de capital proveniente da alienação do bem público objeto da presente Lei Municipal no regime próprio de previdência dos servidores públicos municipais de Cubatão, nos termos do artigo 44 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 10.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 1.923, de 08 de maio de 1991.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**

EM 07 DE JANEIRO DE 2019.

"486º DA FUNDAÇÃO DO POVOADO

70º DA EMANCIPAÇÃO".

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## ANEXO ÚNICO

### Descrição do imóvel

"Uma área de terreno destinada ao alargamento da Estrada Municipal situada entre o Jardim São Marcos e a BR6, no Município de Cubatão, declarada de utilidade pública pelo Decreto nº 969, de 13 de outubro de 1967, assim descrita: tomando por ponto de partida a interseção da Estrada de Rodagem BR-6 no trecho Cubatão Piaçaguera na divisa com os terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí em linha reta mede 405,55 metros de extensão com rumo "E"n nesse ponto, com deflexão a esquerda confrontando-se com os terrenos de propriedade de Henrique Batalha ou sucessores e José da Costa ou sucessores, desenvolvendo-se no comprimento de 1.056,67 metros de extensão; desse ponto com deflexão a esquerda, confrontando-se com terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí mede 80,00 metros e desse ponto com deflexão a esquerda na divisa com a Estrada Municipal se desenvolve na extensão de 756,00 metros em linha reta, daí entra em curva pela extensão de 298,89 metros onde divisa com remanescente da área expropriada e em linha reta na extensão de 170,00 metros, confrontando-se com remanescente da área expropriada até o ponto que intercede com a estrada de rodagem BR-6 e daí deflete a esquerda confrontando-se com a referida estrada se desenvolve numa extensão de 43,00 metros até encontrar-se com o ponto de partida, perfazendo uma área aproximada de 99.280,00 m<sup>2</sup>".



**Certifica**, a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros do Serviço a seu cargo, deles, verificou constar o seguinte: **A) PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.45.681** (Tr. Ant. nº.43.785), lançada em 29 de dezembro de 1.972, no Livro 3-AO de Transcrição das Transmissões, às fls.62, PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, adquiriu de ARTHUR CAVALOTI, EDUARDO TREVÔES, ASSER ANTÔNIO RAMOS e o ESPÓLIO DE FELICINDO RAMOS, "UMA ÁREA DE TERRENO destinada ao alargamento da Estrada Municipal situada entre o Jardim São Marcos e a BR6, no Município de Cubatão, declarada de utilidade Pública pelo Decreto nº.969 de 13 de Outubro de 1.967, assim descrita: tomando por ponto de partida a interseção da Estrada de Rodagem BR-6 no trecho Cubatão Piaçaguera na divisa com os terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiá em linha reta mede 405,55 ms de extensão com rumo "E" nesse ponto, com deflexão a esquerda confrontando-se com os terrenos de propriedade de Henrique Batalha ou sucessores e José da Costa ou sucessores, desenvolvendo-se no comprimento de 1.056,67 ms de extensão; desse ponto com deflexão a esquerda, confrontando-se com terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiá (mede 80,00 ms e desse ponto com deflexão a esquerda na divisa com a Estrada Municipal desenvolve na extensão de 756,00 ms em linha reta, daí entra em curva pela extensão de 298,89 ms onde divisa com remanescente da área expropriada e em linha reta na extensão de 170,00 ms, confrontando-se com remanescente da área expropriada até o ponto que intercede com a estrada de rodagem BR-6 e daí deflete a esquerda confrontando-se com a referida estrada se desenvolve numa extensão de 43,00 ms até encontrar-se com o ponto de partida, perfazendo uma área aproximada de ~~99.280,00 m²~~ pelo preço de Cr\$ 734.500,00, conforme CARTA DE SENTENÇA passada a favor da adquirente extraída dos autos de ação ordinária de indenização nº.10.480/69 movida por Arthur Cavaloti e outros referente ao imóvel retro descrito, datada de 20/11/72 subscrita pelo

1º Oficial de Registro de Imóveis  
 11144-3-260001-280000-0417



a colocação dos dutos. Da Coluna de Condições consta o seguinte: "Fica estabelecido que os outorgantes não poderão edificar ou construir sobre a faixa de 10,00 ms de largura que corresponde a servidão legal, proceder a queimadas, ou fazer uso de explosivos em suas proximidades, podendo entretanto plantar ervas e cruzar a faixa como passagem para outros dutos e estradas, devendo neste último caso prevenir a outorgada com antecedência para que esta providencie a devida proteção ao oleoduto". **CERTIFICA mais que**, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de 1.972 até 25 de Agosto de 1.974 (data da instalação da Comarca de Cubatão), deles, não constam que, PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, haja alienado o imóvel já descrito, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 09 de junho de 2.017. Eu, [assinatura] Escrevente autorizada, a digitei.

P.339.448

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Valor Cobrado pela Certidão |                   |
| Oficial                     | R\$. 29,93        |
| Estado                      | R\$. 0,00         |
| Ipesp                       | R\$. 0,00         |
| Reg. Civil                  | R\$. 0,00         |
| Trib. Justiça               | R\$. 0,00         |
| Ministério Público          | R\$. 0,00         |
| Município                   | R\$. 0,00         |
| <b>TOTAL</b>                | <b>R\$. 29,93</b> |
| Recibo                      | _____             |



## Cubatão - área municipal

Faixa de domínio da

Estrada Plínio de Queiróz

área aproximada = 99.280,00 m<sup>2</sup>

decreto nº 969 de 13/10/1967

## Legenda



Medida do polígono aproximada = 99.280,00 m<sup>2</sup>

Rod. Piaçaguera-Guarujá

BR 101 E

R. Eng. Paulo de Queirós

Google earth

Imagem © 2017 DigitalGlobe





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

9/2 31

2. Atualização do Valor Unitário

$$Vu = R\$ 505,41/m^2 \times \frac{67,012723}{54,69640}$$

$$Vu = R\$ 619,22/m^2$$

3. Cálculo do Valor da Área de Terreno

$$Va = R\$ 619,22/m^2 \times 99.280,00m^2$$

$$Va = R\$ 61.476.161,60$$

**Conclusão:** Assim sendo, considerando a premissa de se estabelecer **parâmetros mínimos** de avaliação econômica para instruir processo de negociação, o presente trabalho apresenta como resultado o valor de **R\$ 61.476.161,60 (sessenta e um milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, cento e sessenta e um reais e sessenta centavos)**, como avaliação mínima da área em questão de 99.280,00 metros quadrados, que equivale ao custo unitário mínimo por metro quadrado de área de terreno o valor de **R\$ 619,22/m<sup>2</sup> (seiscentos e dezenove reais e vinte e dois centavos)** por metro quadrado.

Cubatão, 16 de março de 2018.

Antonio Domingos Carneiro  
Eng. Civil – CRE-SP 0600598180





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **"AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

O imóvel que se pretende alienar possui uma área total de 99.280,00 m<sup>2</sup>, conforme Decreto Municipal nº 969, de 13 de outubro de 1967, alterado pelo Decreto Municipal nº 1.373, de 18 de março de 1969.

Parte deste imóvel está ocupado irregularmente pelo Posto Paulínea (área de 4.970,04m<sup>2</sup>) – Decreto nº 6.346, de 21 de fevereiro de 1991 – objeto da Ação Judicial nº 0001637-93.2006.8.26.0157 – Apelação Cível em tramitação no Tribunal de Justiça – Ação de Reintegração de Posse promovida pela Municipalidade em face do Posto Paulínea – Processo Administrativo nº 3.861/2006, com decisão em segunda instância determinando a reintegração de posse em favor do Município.

Com a desafetação, pretende-se negociar com o interessado a investidura da área pública, o que trará benefícios para o Município, na medida em que será possível transformar uma área que não atende ao interesse público em recursos financeiros.

Como se pode observar a aprovação da proposta é de relevante interesse público e contribuirá para o desenvolvimento contínuo do Município, sempre pautado nas regras, na legalidade e eficiência, em respeito ao cidadão, ao erário público, e na busca de melhor qualidade de vida para todos.

Diante do exposto, certos de que Vossas Excelências estarão perceptíveis à relevância do Projeto proposto e, pelas razões apresentadas, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado em regime de urgência, na forma do artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 07 de janeiro de 2019.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal





# Cubatão-SP

## Legislação Digital

LEI N° 3.974, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2019

Autoriza a alienação do imóvel que especifica e dá outras providências.

Ademário da Silva Oliveira, **Prefeito Municipal de Cubatão**, faço saber, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante prévia avaliação e licitação, o bem imóvel de sua propriedade descrito no Anexo Único desta Lei.

Art. 2º O Poder Executivo poderá incluir na proposta orçamentária anual dotação específica, vinculada ao órgão responsável pela administração do imóvel alienado, em valor equivalente a até o produto da alienação.

Art. 3º As alienações autorizadas por esta Lei poderão ocorrer sob quaisquer das formas legalmente admitidas pela Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993 ([http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8666cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm)).

Art. 4º A alienação poderá ser efetivada mesmo se imperfeita a regularização do imóvel.

§ 1º O encargo da regularização poderá ser atribuído ao adquirente, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

§ 2º Se a regularização for atribuída ao adquirente, os custos dessa providência poderão ser abatidos do preço da alienação, desde que não ultrapassem o limite de 2% (dois por cento) do preço.

§ 3º O laudo de avaliação do preço de mercado do imóvel será elaborado por ocasião da abertura do processo de alienação.

Art. 5º O pagamento correspondente à aquisição do imóvel poderá ser efetuado à vista ou em parcelas mensais, conforme previsto no respectivo Edital da Licitação.

Parágrafo único. Ao total do valor da alienação objeto do parcelamento, incidirá acréscimo a ser calculado à razão de 1% (um por cento) ao mês, multiplicado pelo número de parcelas, as quais serão acrescidas de correção monetária, multa e juros moratórios no caso de inadimplemento, nos mesmos índices aplicáveis aos tributos municipais.

Art. 6º As despesas decorrentes da lavratura e registro da escritura, bem com os encargos do leiloeiro correrão por conta do adquirente.

Art. 7º O bem imóvel referido no art. 1º desta Lei fica desafetado para efeito de alienação.

Art. 8º A receita de capital proveniente da alienação do patrimônio público descrito nesta Lei Municipal deverá ser empregada exclusivamente para o custeio de capital.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal n° 1.923, de 8 de maio de 1991 ([/Cubatão-SP/LeisOrdinarias/1923-1991](#)).

Prefeitura Municipal de Cubatão em 27 de fevereiro de 2019.

“486º da Fundação do Povoado

70º da Emancipação”

Ademário da Silva Oliveira

Prefeito Municipal



Fábia Margarido Alencar Daléssio  
Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos

Andrea Maria de Castro  
Secretária Municipal de Habitação

Processo Administrativo nº 12.401/2017  
SEJUR/2019

\* Este texto não substitui a publicação oficial.

[Voltar](#)

