



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, a **FUNDAÇÃO DRACENENSE DE EDUCAÇÃO E CULTURA – FUNDEC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 49.845.878/0001-17, com sede na Avenida Alcides Chacon Couto, nº 395, Bairro Metrópole, CEP 17910-108, Dracena/SP, com seu Estatuto Social firmado em 05/02/2025, averbado sob nº 37, ao lado do registro 79, do Oficial de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Dracena-SP, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, Sr. Edson Hissatomi Kai, portador do CPF nº 969.991.958-20, doravante denominada simplesmente **COMPRADORA** e, de outro lado, a empresa **MONTEIRO & ROMANINI LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.482.663/0001-52 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35214078000, com seu contrato social consolidado na alteração contratual de número 03, datado de 19/09/2013, registrada na JUCESP em data de 09/01/2014 sob número 4.255/14-8, de acordo com a ficha cadastral completa emitida pelo site da JUCESP (<https://www.jucesponline.sp.gov.br/>) aos 13/11/2025, número de autenticidade 280584650, com sede na Alameda França, nº 83, Bairro Jardim Europa, CEP 17915-248, Dracena/SP, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. Júlio César Monteiro da Silva, portador do RG nº 15.463.741-5/SSP-SP e CPF nº 039.921.898-05 e pela sócia, Sra. Heloísa Castellazzi Romanini Monteiro, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 24.404.025-4 e CPF nº 266.265.118-94, ambos residentes e domiciliados na Alameda Bélgica, nº 550, Bairro Jardim das Palmeiras II, Dracena/SP, doravante denominada **VENDEDORA**, têm entre si acordado, de forma livre e justa, o presente instrumento particular de compra e venda de imóvel, que se regerá pelo Regulamento de Compras e Contratações de Serviços da Fundação Dracenense de Educação e Cultura e demais normas aplicáveis. Este instrumento será convertido em escritura pública, para que tenha validade jurídica plena, nos termos do art. 108 do Código Civil.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a alienação, pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**, do imóvel matriculado sob o nº 22.029, no Livro nº 2 - Registro Geral, ficha 001 do Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Dracena/SP, constituído pelos lotes nº 13 e nº 14 da Quadra 30, situado do lado ímpar da Alameda França, nº 83, distante 30 metros em linha reta do prolongamento da Alameda Suíça, no loteamento denominado "Jardim das Palmeiras II", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São



Paulo, medindo 26,00 metros de frente, a mesma medida nos fundos, por 39,00 metros ditos da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 1.014,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: "pela frente confronta com a Alameda França; do lado direito confronta com os lotes nº 10, 11 e 12; do lado esquerdo confronta com o lote nº 15; e finalmente e pelos fundos, confronta com os lotes nº 3 e 6, onde existe edificado: um barracão comercial de tijolos com cobertura metálica (padrão médio), com 824,87 m², uma edícula de tijolos, com 138,10 m², uma piscina de tijolos, com 176,20m², casa de máquina de tijolos, com 4,05 m² e um mezzanino de tijolos, com 57,00 m².

1.2. A VENDEDORA fornece descrição adicional e detalhada do que compreende a área supracitada:

1.2.1. Área Molhada, com 585,72 m², padrão médio, onde possui uma piscina de alvenaria com 176,20 m² (20,08 m), banheiros feminino e masculino com 9,00 x 3,50 m, paredes azulejadas até o teto, com piso de pedra goiana, secretaria na mesma metragem acima descrita, duas salas 3,50 m x 3,50 m de cada lado na parte da cabeceira da piscina, casa de máquinas afogada de 1,70 m x 2,90 m de largura e 1,80 m de altura com três motores/bombas de 1 ½ cavalos, dois filtros da marca Jacuzzi F-30, telhado com teto solar deslizante com 8,00m x 11,00m de abertura, caixas de som, aparelho de som, caixa d'água de 1.000L, dois sistema de aquecimento da água da piscina, 01 (um) trocador de calor com 134.000 (cento e trinta e quatro mil) BTUs e sistema solar por serpentina de 4.500,00 m.

1.2.2. Área Seca, com um barracão construído de 614,50 m², com mezanino de tijolos e laje de concreto com 57,00 m², dois banheiros e 2 (duas) salas. A área possui ambiente climatizador de ambiente da marca Bristech, teto com altura de 6,00 m, 15 (quinze) ventiladores de parede, portaria e uma copa. A iluminação possui 08 (oito) holofotes de lâmpadas leds, 01 (uma) TV de 50 polegadas, bebedouro e som ambiente. A área também conta com aparelhos/equipamentos de ginástica/musculação.

1.3. A presente compra e venda de imóvel abrangerá todo o imóvel descrito nas cláusulas 1.2, 1.2.1. e 1.2.2., bem como todos os bens móveis e benfeitorias nele presentes. Estão inclusos no objeto deste contrato todos os equipamentos e aparelhos de academia, cujo registro fotográfico consta no Anexo I, que é parte integrante deste instrumento.

1.4. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena/SP sob o nº 22.029, sendo que a VENDEDORA declara estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, penhoras, hipotecas, ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou quaisquer outras restrições de natureza judicial ou extrajudicial.



CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O preço certo, total e ajustado para a presente compra e venda é de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), a ser pago em moeda corrente nacional, em parcela única, no ato da assinatura da competente escritura pública de compra e venda, mediante depósito bancário na conta de titularidade exclusiva da VENDEDORA, Banco Santander S/A, Agência 0077, Conta Corrente 01024470-0.

2.2. O pagamento será considerado efetivado somente após a compensação bancária integral do valor depositado. Após a comprovação da compensação bancária, a VENDEDORA dará à COMPRADORA plena, geral e irrevogável quitação do preço ajustado, nada mais podendo reclamar a qualquer título, sem prejuízo das garantias legais relativas à evicção e vícios ocultos do imóvel.

2.3. Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter irrevogável e irretratável, obrigando às partes, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA POSSE, ESCRITURA E REGISTRO

3.1. A posse direta e o uso do imóvel serão transmitidos à COMPRADORA de forma mansa, pacífica e livre de quaisquer ônus, gravames ou ocupantes, por meio da entrega das chaves, em até 2 (dois) dias úteis a contar da confirmação do pagamento integral do preço, ajustado na cláusula 2.1 e seguintes.

3.2. A COMPRADORA providenciará, às suas expensas, o registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que se operará a transferência definitiva da propriedade.

3.3. As despesas cartorárias, impostos e taxas, emolumentos e demais encargos incidentes após a assinatura deste instrumento, inclusive o registro da escritura pública, correrão por conta exclusiva da COMPRADORA, permanecendo sob responsabilidade da VENDEDORA quaisquer tributos ou encargos incidentes até a presente data.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

4.1. A VENDEDORA obriga-se a:

a) Garantir ser a legítima e exclusiva proprietária do imóvel objeto deste contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, demandas, penhoras, hipotecas, usufrutos, locações ou restrições de qualquer natureza.

b) Responder por eventuais ônus que venham a ser constatados até a lavratura da escritura pública.





c) Fornecer toda a documentação necessária e atualizada à lavratura da escritura pública de compra e venda, comprometendo-se a suprir eventuais exigência do Cartório de Notas ou Registro de Imóveis.

d) Entregar o imóvel à COMPRADORA com todos os equipamentos, aparelhos e instalações fixas da academia atualmente existentes no local, em perfeitas condições de uso e funcionamento, conforme vistoria realizada entre as partes, mantendo-se tais como parte integrante da presente compra e venda.

e) Entregar o imóvel livre de pessoas e de quaisquer bens que não integram o objeto da presente venda, conforme registro fotográfico no Anexo I, mantendo o imóvel em si em plenas condições de uso e conservação.

d) Responder, nos termos dos artigos 441 e 447 do Código Civil, pela evicção e por eventuais vícios ocultos, obrigação que subsistirá mesmo após a outorga da escritura pública, o registro e a quitação integral do preço.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPRADORA

5.1. A COMPRADORA obriga-se a:

- a) Efetuar o pagamento do preço ajustado nas condições pactuadas;
- b) Arcar com todos os encargos, tributos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da imissão na posse, nos termos da Cláusula 5.2;
- c) Promover, às suas expensas, o registro da escritura pública de compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

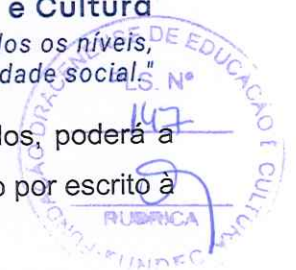
5.2. Somente a partir da efetiva entrega das chaves, com imissão na posse do imóvel, passará a constituir responsabilidade da COMPRADORA o pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e despesas de consumo de água, energia elétrica e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto deste contrato, desde que correspondam a períodos posteriores à referida data, ainda que lançados em nome de terceiros.

5.2.1. Os encargos e tributos incidentes até a data da entrega das chaves e imissão na posse permanecerão sob responsabilidade exclusiva da VENDEDORA.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO E PENALIDADES

6.1. Em caso de atraso na entrega das chaves por culpa da VENDEDORA, será devida multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao dia sobre o valor pago pela COMPRADORA, limitada a 10% (dez por cento).





6.2. Se o atraso na entrega das chaves superar 20 (vinte) dias corridos, poderá a COMPRADORA, a seu exclusivo critério, rescindir o contrato, mediante notificação por escrito à VENDEDORA.

6.3. Na hipótese de rescisão nos termos da Cláusula 6.2 ou em qualquer outra situação de rescisão por culpa da VENDEDORA, esta devolverá à COMPRADORA a totalidade dos valores pagos, devidamente atualizados pelo IPCA, acrescidos de multa de 10% (dez por cento), no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação de rescisão.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

7.1. As PARTES comprometem-se a observar integralmente as disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), utilizando os dados pessoais tratados em razão deste instrumento exclusivamente para os fins de sua execução.

7.2. É vedado o compartilhamento de dados pessoais com terceiros fora das hipóteses legais ou sem consentimento expresso da parte titular, salvo quando necessário para o cumprimento de obrigação legal, regulatória ou contratual.

CLÁUSULA OITAVA - DA BOA-FÉ E DA INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTOS

8.1. As PARTES declaram, sob as penas da lei, que firmam o presente instrumento de boa-fé, sem vícios de consentimento, e que não existem quaisquer impedimentos legais, judiciais ou contratuais que impeçam a celebração deste negócio jurídico.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

9.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Dracena/SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O presente instrumento reflete a manifestação final, completa e exclusiva da vontade das PARTES, substituindo quaisquer entendimentos ou tratativas anteriores, verbais ou escritas.

10.2. Este instrumento é firmado em duas vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Dracena-SP, 19 de novembro de 2025.





Fundação Dracenense de Educação e Cultura
Edson Hissatomi Kai
RG nº 8.431.498-9/SSP-SP
CRA/SP nº 102.460

Monteiro & Romanini Ltda Me
Heloísa Castellazzi Romanini Monteiro da Silva
RG nº 24.404.025-4/SSP-SP

Monteiro & Romanini Ltda Me
Julio Cesar Monteiro da Silva
RG nº 15.463.741-5/SSP-SP

TESTEMUNHAS:

Fernando Aparecido Batista Bezerra
RG nº 30.695.822-3 SSP-SP

Marina Zamariolli Gonçalves Zied
RG nº 48.351.579-6/SSP-SP