



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV
Rua Tiradentes, 650, Centro CEP 13360-097 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: compras@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

CONTRATO N.º 002/2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

PROMITENTE VENDEDORA:

GABBEH - ASSESSORIA COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **05.440.691/0001-68**, com sede na Rua Corveta Camacua, nº 131, vila Inah, São Paulo – SP, neste ato representada por seu representante legal, conforme contrato social, o Sr. José Calderoni, brasileiro, casado, portador do RG n.º 5.386.651 e inscrito no CPF sob n.º 006.582.638-89, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI-SP – CAPIVARIPREV, autarquia municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **67.165.936/0001-43**, com sede na Rua Tiradentes, nº 650, Centro, CEP 13360-097, Capivari – SP, telefones (19) 3492-3012 / 3492-3578, neste ato representado por seu Presidente, o Sr. Agnaldo Aparecido Tempesta, brasileiro, casado, portador do RG n.º 17.671.107-7 e inscrito no CPF sob n.º 102.051.748-41, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, que será regido pelas cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente aceitam e outorgam.

DO IMÓVEL

Cláusula 1ª – O objeto deste contrato é o imóvel urbano assim descrito e caracterizado:

UM TERRENO, situado nesta cidade e Comarca de Capivari, Estado de São Paulo, com frente para a Praça Dr. Cezário Mota, onde mede **23,90 metros**; de um lado, onde divide com a Rua Regente Feijó, mede **45,50 metros**; de outro lado, onde divide com propriedade de Fued Maluf e Florival de Andrade, mede **45,50 metros**; e, nos fundos, onde divide com a Rua Martim Taques, mede **23,50 metros**, encerrando a área total de **1.078,00 m² (mil e**



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 650, Centro CEP 13360-097 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: compras@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

setenta e oito metros quadrados); cadastrado na Prefeitura Municipal local, no Setor 01, Quadra 10, Lote 270.

BENFEITORIA: Sobre o imóvel foi construído um **Prédio Comercial (Edifício Bancário)**, com área construída de **651,71 m² (seiscentos e cinquenta e um metros e setenta e um centímetros quadrados)**, conforme AV-2/25.703.

MATRÍCULA: Nº **25.703** do Livro Nº 2 (Dois) – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari, Estado de São Paulo.

DO TÍTULO DE AQUISIÇÃO

Cláusula 2ª – O imóvel descrito na Cláusula 1ª foi adquirido pela PROMITENTE VENDEDORA através de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 20 de novembro de 2003, no 17º Tabelião de Notas de São Paulo-Capital, no Livro nº 3.285, páginas 221 a 227, protocolada sob nº 91.498 e registrada sob R-5/25.703, em 30 de março de 2004, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari-SP, pela qual adquiriu o imóvel do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA**.

DA VENDA E COMPRA

Cláusula 3ª – Por este Instrumento Particular e na melhor forma de direito, a PROMITENTE VENDEDORA vende, e o PROMISSÁRIO COMPRADOR compra, o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula 1ª deste contrato, em caráter **ad corpus**, mediante o preço e condições estipuladas nas cláusulas seguintes.

DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Cláusula 4ª – O preço certo e ajustado para a presente compra e venda é de **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**, que será pago pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA da seguinte forma:

Pagamento à vista, no valor integral de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), mediante depósito bancário em conta pertencente à PROMITENTE VENDEDORA, BANCO SANTANDER 033, AGÊNCIA 0388, CONTA CORRENTE 13002072-0, no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

Parágrafo 1º – A Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda será lavrada e outorgada pela PROMITENTE VENDEDORA ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, perante o Tabelião de Notas da Comarca de Capivari – SP, **cuja validade fica condicionada à efetiva comprovação do depósito integral do valor estabelecido no *caput* desta cláusula.**

Parágrafo 2º – Todas as despesas inerentes à lavratura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, bem como quaisquer outras necessárias para a transferência do imóvel objeto deste contrato, incluindo emolumentos de cartório de notas, registro de imóveis e tributos incidentes (ITBI), serão de responsabilidade exclusiva do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

Parágrafo 3º – A PROMITENTE VENDEDORA compromete-se a entregar toda a documentação necessária para a lavratura da escritura, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, tributos em atraso ou gravames de qualquer natureza.

DAS CERTIDÕES

Cláusula 5ª – A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a entregar ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, até a data da lavratura da escritura definitiva, as seguintes certidões:

Em relação ao imóvel:

- a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari;
- b) Certidão Negativa de Débitos relativos ao IPTU do imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Capivari;
- c) Certidão de Valor Venal do imóvel para fins de ITBI.

Em relação à PROMITENTE VENDEDORA:

- a) Certidões Negativas de Protesto;
- b) Certidões de Distribuições Cíveis e Criminais;
- c) Certidões de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais e Criminais Federais;
- d) Certidões da Justiça do Trabalho;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Certidão Negativa de Débitos Municipais da Prefeitura Municipal de Capivari;
- h) Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 650, Centro CEP 13360-097 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: compras@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

Parágrafo Único: O PROMISSÁRIO COMPRADOR já recebeu as certidões listadas acima, incluindo certidões do Tribunal de Justiça de São Paulo e da 3ª Região Federal para realizar análise detalhada. Caso sejam constatados vícios ou restrições que possam representar risco à compra e venda, o PROMISSÁRIO COMPRADOR notificará a PROMITENTE VENDEDORA, que terá prazo de 15 (trinta) dias para sanar as eventuais pendências.

DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

Cláusula 6ª – O presente Instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes a cumprir fielmente todas as suas disposições, estendendo-se tal obrigação a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, sem possibilidade de arrependimento ou revogação unilateral, salvo disposição em contrário por mútuo acordo entre as partes e devidamente formalizado.

DA POSSE E DO DOMÍNIO

Cláusula 7ª – O PROMISSÁRIO COMPRADOR será imitado na posse plena e definitiva do imóvel descrito na Cláusula 1ª somente após o pagamento integral do preço estipulado e a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda. A partir dessa data, correrão por sua conta todos os impostos e taxas incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que lançados ou cobrados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo Único: A PROMITENTE VENDEDORA se responsabiliza pela pronta e integral liquidação de todos os tributos, impostos e taxas, assim como pelas contas de fornecimento de água, energia elétrica e quaisquer outras despesas referentes ao período anterior à transferência da posse ao PROMISSÁRIO COMPRADOR.

DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

Cláusula 8ª – As partes instituem neste instrumento os efeitos da CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 1º – Na eventualidade de este contrato ser desfeito em decorrência do inadimplemento de qualquer das partes, aquele que ocasionar a resolução incidirá em multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do negócio, previsto no *caput* da Cláusula 4ª, valor esse acrescido de eventuais custas e despesas judiciais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, sem prejuízo daqueles fixados em sentença.



Parágrafo 2º – Com o pagamento integral do preço da presente compra e venda e a lavratura da escritura definitiva, o PROMISSÁRIO COMPRADOR entrará incontinenti e automaticamente no domínio pleno ou completo do imóvel, sobre o qual exercerá, então, sem limitação alguma, todos os direitos dominiais, comprometendo-se a PROMITENTE VENDEDORA, por si ou por seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente compra e venda sempre boa, firme e valiosa.

DA EVICÇÃO

Cláusula 9ª – A PROMITENTE VENDEDORA, por si, seus herdeiros e sucessores, assume a responsabilidade por todos os riscos relacionados à evicção, nos termos da legislação vigente, garantindo ao PROMISSÁRIO COMPRADOR o pleno direito à posse e domínio do imóvel objeto deste contrato após a lavratura da escritura pública definitiva.

DOS PRAZOS

Cláusula 10ª – As partes estabelecem os seguintes prazos para cumprimento das obrigações deste contrato:

- a) Este contrato deverá ser assinado pelas partes até o dia **06 de fevereiro de 2026**;
- b) A Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda será lavrada no ato do depósito integral do valor de venda;
- c) A validade da proposta enviada em 26 de janeiro de 2026 com o valor descrito na **Cláusula 4ª** e das condições aqui estabelecidas expira em **20 de fevereiro de 2026**.

DA INTERMEDIÇÃO

Cláusula 11ª – A PROMITENTE VENDEDORA declara que firmou contrato com a **Imobiliária Schincariol Imóveis**, inscrita no CRECI nº 26.828-J, com sede na Alameda Faustina Franchi Anicchino, nº 419, Vila Clemente, Capivari – SP, para a intermediação deste negócio, representada pelos corretores FABIANO TEIXEIRA SCHINCARIOL (CRECI 125.897-F) e TAÍS MARTINS ARMELIN (CRECI 251.159-F), ficando sob responsabilidade da imobiliária e da PROMITENTE VENDEDORA todas as tratativas relacionadas à corretagem, sem qualquer obrigação financeira para o PROMISSÁRIO COMPRADOR.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 12ª – O presente Instrumento obriga, além das partes contratantes, também seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

Cláusula 13ª – O PROMISSÁRIO COMPRADOR não poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento a terceiros sem a anuência expressa e por escrito da PROMITENTE VENDEDORA.

DO FORO

Cláusula 14ª – Para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou ações oriundas do presente Instrumento, as partes elegem, de comum acordo, o foro da Comarca de **Capivari – SP**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que produza os efeitos legais cabíveis.

Capivari – SP, 04 de fevereiro de 2026.

ASSINATURAS

PROMITENTE VENDEDORA:



Assinado digitalmente via ZapSign por
JOSÉ CALDERONI
CPF: 006.582.638-89
Data 04/02/2026 12:40:14.839 (UTC-0300)

GABBEH PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA

CNPJ: 05.440.691/0001-68 - José Calderoni

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

CAPIVARIPREV – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI-SP

CNPJ: 67.165.936/0001-43 - Agnaldo Aparecido Tempesta



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV
Rua Tiradentes, 650, Centro CEP 13360-097 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: compras@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

INTERMEDIÁRIA:

Assinado digitalmente via ZapSign por
FABIANO TEIXEIRA SCHINCARIOL
CPF: 269.241.758-56
Data 04/02/2026 11:11:36.039 (UTC-0300)

SCHINCARIOL IMÓVEIS

CRECI 26.828-J

FABIANO TEIXEIRA SCHINCARIOL - CRECI 125.897-F

TESTEMUNHAS:

Nome: Luciana Cristina Forte Aranha

CPF: 326.460.968-10

RG: 42.609.120-6

Assinado digitalmente via ZapSign por
TAIS MARTINS ARMELIN
CPF: 351.647.718-02
Data 04/02/2026 11:14:46.775 (UTC-0300)

Nome: Tais Martins Armelin

CPF: 351.647.178-02

RG: 43.932.141-4

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 04 Fevereiro 2026, 12:40:15

Documento: CONTRATO-GABBEH-CAPIVARIPREV.Pdf

Número: be93698e-9055-4a82-945a-7c0c0ac4413c

Data da criação: 04 Fevereiro 2026, 11:08:04

Hash do documento original (SHA256):



b4e1ab0b1d99dd7f40a21111705452b11c1709cd39e3550b94b3cbeda583b145



Assinaturas

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>JOSÉ CALDERONI Data e hora da assinatura: 04/02/2026 12:40:14 Token: f7258856-4280-4107-bdd3-9799cc4499af</p>	<p>Assinatura</p>  <p>JOSÉ CALDERONI</p>
<p>Pontos de autenticação: Telefone: 5511999818871 Nível de segurança: Validado por código único enviado por SMS CPF: 006.582.638-89</p>	<p>Localização aproximada: -23.590756, -46.723160 IP: 189.33.2.179 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/144.0.0.0 Safari/537.36 Edg/144.0.0.0</p>

AGUINALDO APARECIDO TEMPESTA
Certificado digital. Verifique se já assinou com [ITI](#) ou [verificador ZapSign](#) .

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>FABIANO TEIXEIRA SCHINCARIOL Data e hora da assinatura: 04/02/2026 11:11:36 Token: 6b65220d-d239-4850-a58d-d383eeba45b1</p>	<p>Assinatura</p>  <p>FABIANO TEIXEIRA SCHINCARIOL</p>
<p>Pontos de autenticação: Telefone: 5519993392024 Nível de segurança: Validado por código único enviado por SMS CPF: 269.241.758-56</p>	<p>Localização aproximada: -22.993239, -47.491272 IP: 138.255.136.235 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/144.0.0.0 Mobile Safari/537.36</p>

LUCIANA CRISTINA FORTE ARANHA
Certificado digital. Verifique se já assinou com [ITI](#) ou [verificador ZapSign](#) .

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número be93698e-9055-4a82-945a-7c0c0ac4413c, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 04 Fevereiro 2026, 12:40:15



<p>Assinado via ZapSign by Truora</p> <p>TAIS MARTINS ARMELIN</p> <p>Data e hora da assinatura: 04/02/2026 11:14:46 Token: 2baa62d2-4e3e-47f2-ac23-b45aab6e3c21</p>	<p>Assinatura</p> <p>TAIS MARTINS ARMELIN</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: 5519998492024 Nível de segurança: Validado por código único enviado por SMS CPF: 351.647.718-02</p>	<p>IP: 138.255.136.208 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/29.0 Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número be93698e-9055-4a82-945a-7c0c0ac4413c, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 04 Fevereiro 2026, 12:40:15

Assinaturas com certificado digital

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número be93698e-9055-4a82-945a-7c0c0ac4413c, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br