

ASCOOB
ITAPICURU

COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL ASCOOB ITAPICURU LTDA.

CNPJ: 03.921.543/0001-30

Rua Rio Branco, S/Nº - Santa Luz – Ba - CEP: 48880-000.

Fone (75) 3265-3099/2459 E-mail: itapicuru@ascoobitapicuru.com.br

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO E RATIFICAÇÃO DE DÍVIDA COM PACTO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BEM IMÓVEL .

Pelo presente instrumento particular de confissão e ratificação de dívida com pacto de dação em pagamento, de um lado **ALDIR CARNEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº [REDACTED]05-25, residente e domiciliado na **RUA RUA DO CAMPO, [REDACTED] TRO - JACOBINA - BA - CEP: 44700000**, doravante denominado de **ALIENANTE DEVEDOR** e, do outro, a **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL ASCOOB ITAPICURU**, cooperativa de crédito, inscrita no CNPJ sob nº 03.921.543/0001-30, com sede localizada na Rua Rio Branco, S/N, Centro, Santa Luz – Bahia, neste ato representada por seu Diretor Executivo, Silvio Soares da Silva, ao final subscritos, doravante denominada de **ALIENATÁRIA CREDORA**, pelo que têm justo e acertado, na forma do art. 104 e 109, c/c o art. 356 e ss. do Novo Código Civil, o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O primeiro alienante devedor, acima qualificado, com base no princípio da autodeterminação da vontade e distante de qualquer erro, ignorância, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, confessa ser devedor da quantia de **R\$ 11.113,38** (onze mil cento e treze reais e trinta e oito centavos), referente aos contratos de sua titularidade tombados sob nº **5004004-2016.005582-3** e **5004004-2016.006679-6**.

CLÁUSULA SEGUNDA

O alienante devedor, com intuito de ver-se exonerado da obrigação confessada, ratificada e assumida nos termos da cláusula anterior, com a aquiescência expressa e livre da alienatária credora, celebra, através do presente instrumento, pacto de dação em pagamento, dando à alienatária credora prestação diversa da devida, na forma do art. 356, do Novo Código Civil.

CLÁUSULA TERCEIRA

Assim, o alienante devedor é legítimo possuidor de um lote de terra para construção, constituído em um (1) lote de terreno para construção, medindo 12,00 (doze metros) de frente, 12,00 (doze metros) de fundo, 30 (trinta) metros de comprimento de ambos os lados, perfazendo uma área total de 360 (trezentos e sessenta metros) quadrados, situado na Quadra, A, S/N, distrito do Junco / Jacobina – Bahia, completamente livre e desembaraçado de qualquer ônus transmitindo a **propriedade e posse** do referido bem imóvel à Cooperativa de Crédito Rural Ascoob Itapicuru, nesta data.

CLÁUSULA QUARTA

O bem descrito na cláusula terceira, retromencionada, com todos os seus acessórios, perfaz o valor total de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, ora ratificado pelas partes.

CLÁUSULA QUINTA

O alienante devedor, visando à exoneração da obrigação confessada, ratificada e assumida no presente instrumento, dá em pagamento à alienatária credora o bem descrito na cláusula terceira, retromencionada, com todos os seus acessórios, pelo valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, sendo o saldo, qual seja, **R\$ 1.113,38 (um mil cento e treze reais e trinta e oito centavos)** devidamente quitado mediante concessão de desconto pela instituição ora credora, liquidando assim, integralmente o débito aqui descrito.

CLÁUSULA SÉTIMA

Em virtude do pacto de dação em pagamento ora celebrado, o alienante devedor transfere à alienatária credora a posse e a propriedade do bem ora alienado, para que possa usar, gozar, fruir e dispor dos atributos do domínio, nos termos dos arts. 1.204 e 1.228, do Novo Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA

As partes, alienante devedor e alienatária credora, declaram que o negócio jurídico ora celebrado produzirá seus efeitos legais imediatamente e de pleno direito, não sendo da substância do ato a sua formalização mediante instrumento público, ao teor do art. 109, do Novo Código Civil.

CLÁUSULA NONA



Fica eleito, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de Santaluz/Bahia, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste contrato.

DAÇÃO EM PAGAMENTO CELEBRADO POR ALDIR CARNEIRO DOS SANTOS – CONSTITUÍDO EM 3 PÁGINAS DIGITADAS SOMENTE NO ANVERSO.

Assim, por estarem justos e acertados, nos termos da legislação vigente, as partes subscrevem o presente instrumento particular de confissão e ratificação de dívida com pacto de dação em pagamento em 3 (três) folhas, que vai lavrado e assinado em 03 (três) vias idênticas, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produza os efeitos legais e jurídicos.

Jacobina, Bahia, 28 de Novembro de 2017.

ALIENANTE DEVEDOR:

ALDIR CARNEIRO DOS SANTOS



RECONHECIMENTO A FIRMA / SINAL PÚBLICO DE ALDIR CARNEIRO DOS SANTOS E SILVIO SOARES DA SILVA

POR AUTENTICIDADE POR SEMELHANÇA
REFERIDO É VERDADEIRO DE DOU FE. 29 DE 11 DE 2017
Em test. [Signature] da verdade

PELA ALIENATÁRIA CREDORA:

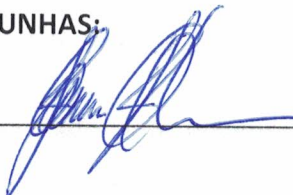
 

Silvio Soares da Silva

(Diretor-Presidente)

Sergio Luis Olivieri de Barros
Escrivente Autorizado

TESTEMUNHAS:

I.  Id.: [Redacted] 921

II. Josemar Cavalcanti do Nascimento Id.: [Redacted] 505-46



CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



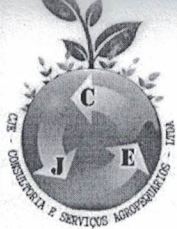
Lote - Rua do Curral, Quadra A, distrito de Junco, Jacobina –Ba.
CEP: 44.700-000, Jacobina – Ba.

Lote - Coordenadas Geográficas: **Latitude** 11°20'0.49"S **Longitude** 40°10'15.89"O.

JACOBINA-BA

2017

Rua 2 de Julho, n° 388, CEAAS, Nordestina- Ba
Contato: 75 – 9 9132-3255



CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

Valor total do Imóvel: R\$ 12.240,00

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Nº. Laudo: 09/2017.

Data do Laudo: 29/11/2017.

2. SOLICITANTE

NOME: COOPERATIVA DE CREDITO RURAL ASCOOP ITAPICURU

CNPJ: 03.921.543/0001-30

DATA DA ORDEM DE SERVIÇO: 28/11/2017.

3. PROPRIETÁRIO

NOME: ALDIR CARNEIRO DOS SANTOS

CPF: ██████████05-25

ENDEREÇO: RUA DO CAMPO, Nº56, CENTRO JACOBINA - BAHIA

4.1 ENDEREÇO

Quadra: A

Nº Lote: S/N

Endereço: DISTRITO DE JUNCO.

Cidade: JACOBINA BAHIA.

CEP: 44.700-000

COORDENADAS: : **Latitude** 11°20'0.49"S **Longitude** 40°10'15.89"O

5 CARACTERÍSTICAS DO TERENO

Nº Lote: S/N

Situação:	Formato:	Dimensões (m):	Topografia:	Drenagem:
<input checked="" type="checkbox"/> esquina	<input type="checkbox"/> retangular	- frente (s): 12,00 m	<input checked="" type="checkbox"/> plano	<input checked="" type="checkbox"/> seco
<input type="checkbox"/> meio de quadra	<input type="checkbox"/> trapezoidal	- lateral direita: 30,00 m	<input type="checkbox"/> acline > 10%	<input type="checkbox"/> umido
<input type="checkbox"/> encravado	<input type="checkbox"/> irregular	- lateral esquerda: 30,00 m	<input type="checkbox"/> declive < 10%	<input type="checkbox"/> alagável
<input type="checkbox"/> próximo a esquina		- fundos: 12,00 m	<input type="checkbox"/> acidentado	

Rua 2 de Julho, nº 388, CEAAS, Nordestina- Ba
Contato: 75 – 9 9132-3255



CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

6 FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo é subsidiar o valor comercial, do imóvel constituído por terreno de um lote, situado na Rua do Curral, Quadra A, distrito de Junco, Jacobina – Ba.

7 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de Valor Comercial.

8 CARACTERIZAÇÃO DO IMOVEL AVALIADO

8.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo por nosso técnico.

O Documento de posse do imóvel é recibo de Compra e venda;

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo.

8.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado objeto de estudo da presente avaliação localizam-se situado na Rua do Curral, Quadra A, distrito de Junco, Jacobina – Ba.





CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

Figura 1 Localização do imóvel avaliado “Google Earth”.

8.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana do distrito de Junco, sendo sua via principal, a Rua do curral, A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas, além de escolas e posto de saúde, agência da ASCOOB, Igreja. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, medindo 360 m², apresenta boa situação de localização e com potencial de valorização.

O imóvel assim se descreve:

O lote **S/N**, cujas dimensões são de 12,00 m de frente e 12,00 m de fundo, lado esquerdo 30,00 m e lado direito 30,00 m, sendo que o lote faz frente para a Rua do Curral, distrito de Junco, Jacobina - Ba.

A topografia plana.

Drenagem seca;

Formato retangular;

Situado em esquina.



CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com



Figura 2: Vista aérea do imóvel avaliado e seu entorno, “Google Earth”.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo;

9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

10 VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de preço de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10.1. CONSULTA DE PREÇO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA (Referencial Setor de Tributos)

CNPJ: 14.197.586/0001-30

Preço referencia: R\$ 34,00/m².



CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

DESCRIÇÃO	UND	QTD	V.UNIT.	V.TOTAL
Lote 09	m ²	360	R\$ 34,00	R\$ 12.240,00
Total				R\$ 12.240,00


11 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

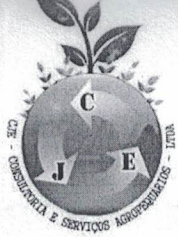
Portanto, adotando-se a avaliação o imóvel tem seguinte valor:

R\$ 12.240,00 (Doze Mil duzentos e quarenta Reais).

Nordestina, 29 de Novembro de 2017.


José Moraes Goes
Téc. em Agropecuária
Grad. Gestão Ambiental
CREA nº 58995

José Moraes Goes
CREA/BA: 58995
Responsável pelo Trabalho

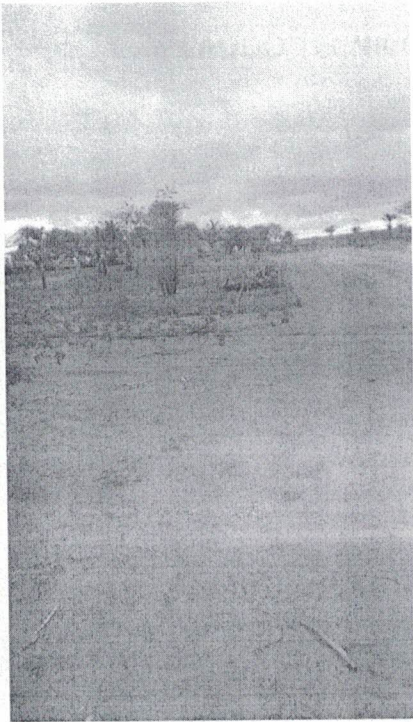


CJE CONSULTORIA E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME

CNPJ: 20.164.286/0001-58

E-mail: cjeconsultoria@outlook.com

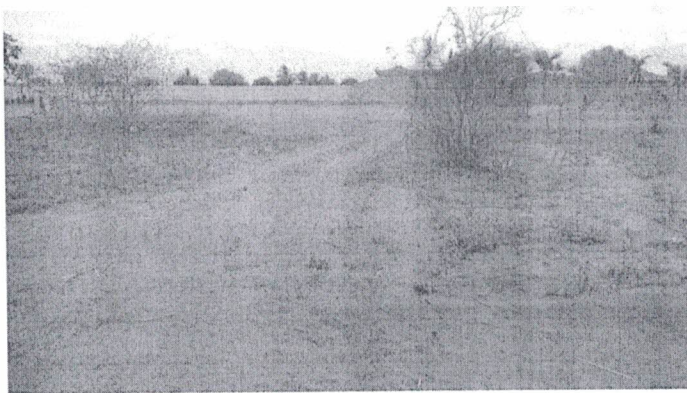
ANEXOS



Loteamento



Vista para o Centro



Lote



Rua de Acesso