

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): (1º) **CLAUDEMIR HOFFMANN**, brasileiro, casado, ceramista, portador da Carteira de Identidade n. 3.87.568, SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 016.136.569-80, e (2ª) **ROSILENE APARECIDA DE SOUZA HOFFMANN**, brasileira, casada, do lar, portadora da Carteira de Identidade n. 3323737, SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 035.255.649-88, residentes e domiciliados na Rua: José Marchi, nº 53, Bairro: Universitário, cidade e município de Tijucas/SC, CEP: 88.200-000, e (3º) **MARCELO HOFFMANN**, brasileiro, vive em união estável, pedreiro, portador da Carteira de Identidade n. 3703116-SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 017.800.329-86, e (4ª) **GICELE FUCH**, brasileira, vive em união estável, doméstica, portadora da Carteira de Identidade n. 4469128, SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 046.662.059-42, residentes e domiciliados na Rua: José Marcelino Franco, nº 64, Bairro: Jardim São Paulo, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88.240-000

OUTORGADO(S): **LEONARDO BAIXO**: brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SC sob o nº 20.045, com escritório profissional na Avenida Bayer Filho, nº 750, Ed. Reflexo, Sala 17, 2º Piso, Bairro: Centro, Fone: (48) 99968-9535, E-mail: leobaixo@yahoo.com.br - CEP: 88.200-000, nesta cidade de Tijucas/SC.

PODERES: Para em qualquer juízo ou Tribunal, comum ou especial, amplos e gerais poderes para o foro, inclusive os da cláusula **"ad e extrajudicia"**, previsto no Art. 38 do CPC e Art. 5º e seus parágrafos do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil (Lei 8.906/94), alegar todo o direito e defesa do (s) outorgante (s), seja (m) como autor (es), réu (s) ou interveniente (s), podendo o aludido procurador confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar ao direito sobre que se fundarem as ações, arrolar testemunhas, representa-la perante órgãos públicos Municipais, Federais ou Estaduais, IMA, INCRA, Receita Federal, INSS com poderes de requerer, contestar e retirar documentos emitidos em nome da outorgante, receber, dar quitação, levantar importâncias em juízo ou fora dele ou em qualquer banco, desistir, firmar compromisso, conciliar, oferecer lances em praças e leilões, arrematar bens penhorados, requerer adjudicações, assinando os respectivos autos, licitar, levantar execuções, mesmo as de suspensão, representá-lo (s) em concordatas e falências, requerendo estas, habilitar créditos, votar e deliberar assembleias de credores, prestar compromisso de síndico e comissário, prestar cauções, levantar depósitos, formular pretensões de rateio, enfim, praticar todos os atos necessários para o fiel desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer, que tudo será dado como bom, firme e valioso.

FIM ESPECIAL: Representar os outorgantes na elaboração, ajuizamento e tramitação em Ação de Usucapião (Extraordinário), na Vara do Juízo Cível da Comarca de São João Batista/SC, sobre um imóvel **"RURAL"** e de **"POSSE"**, localizado na Estrada Geral da Manteiga, s/nº, Bairro: Fernandes, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88.240-000, com uma área aproximada de **12.580,71m²**

leobaixo
Gicele Mano
Rosilene



LEONARDO BAIXO
ADVOGADO

CONTINUAÇÃO: Os outorgantes assinam o presente instrumento de Procuração, afim de surtir seus efeitos no que tange ao objeto citado acima no Fim Especial.

Tijucas (SC), 22 de junho de 2023.

1ª Contratante

2ª Contratante

3ª Contratante

4ª Contratante

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL



PARTES

Pelo presente instrumento particular de compra e venda que entre si fazem: De um lado. **ELIAS HOFFMANN**, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade n. 1314046-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 415.939.369-15, e sua esposa **MARIA FRANCISCO HOFFMANN**, brasileira, casada, do lar, portadora da Carteira de Identidade n. 2.838.284-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n.º 833.815.549-72, residentes domiciliados na Rua: Jorge Lacerda, n.º 567, Bairro: Centro, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88240-000, doravante denominados simplesmente de **VENDEDORES**, e, de outro lado, **CLAUDEMIR HOFFMANN**, brasileiro, ceramista, portador da Carteira de Identidade n. 3.287.568-SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 016.136.569-80, casado com **ROSILENE APARECIDA DE SOUZA HOFFMANN**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade n. 3.323.737-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 035.255.649-88, residentes e domiciliados na Rua: José Marchi, n.º 53, Bairro: Universitário, cidade de Tijuca/SC. CEP: 88.200-000, e, **MARCELO HOFFMANN**, brasileiro, vive em união estável, pedreiro, portador da Carteira de Identidade n. 3703116-SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 017.800.329-86, e **GICELE FUCH**, brasileira, vive em união estável, doméstica, portadora da Carteira de Identidade n. 4469128, SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 046.662.059-42, residentes e domiciliados na Rua: José Marcelino Franco, n.º 64, Bairro: Jardim São Paulo, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88.240-000, doravante denominados simplesmente de **COMPRADORES**.

ANUENTES

Em respeito ao Art.496 do C.C. "*é anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido*"; desta feita comparecem como **ANUENTES**: **FABIANA HOFFMANN**, brasileira, convivente, atendente de oficina, portadora da Carteira de Identidade 3981409-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 039.070.289-70, e **JUCINEI JANDER**, brasileiro, convivente, motorista de caminhão autônomo, portador da Carteira de Identidade n. 3650690-SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 018.050.729-00, residentes e domiciliados na Rua: Maria de Lourdes Martins, s/n.º, Bairro: Forquilhas, cidade de São José/SC, CEP: 88107-480, **MARIA CAROLINE HOFFMANN**, brasileira, solteira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade n. 5439838-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n. 087.094.879-21, residente e domiciliada na Rua: Jorge Lacerda, n.º 567, Bairro: Centro, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88240-000, **FABIANO HOFFMANN**, brasileiro, casado, Técnico em processo, portador da Carteira de Identidade 3.957.061-SSP/SC, e devidamente inscrito no CPF sob o n. 031.674329-18, e sua esposa **ÂNGELA BORNHOFEN**, brasileira, casada, Operadora industrial II, portadora da Carteira de Identidade n. 4.331.891-SSP/SC, e devidamente inscrita no CPF sob o n.030.621.529-23, residentes e domiciliados na Rua: Antônio Gripa, n.º 12, Bairro: Areias, cidade de Tijuca/SC, CEP: 88200-000, declaram neste ato que anuem com a Compra e Venda nos moldes que foi acordada, de forma irretroatável e Irrevogável, para nada mais reclamarem a este respeito, entre si e seus herdeiros, por si ou interposta pessoa.

Angela
[Signature]



Ambos contratam a compra e venda do imóvel abaixo relacionado nos moldes de que dispõem as cláusulas que seguem, bem como a nossa legislação pátria em vigor, principalmente no que preconizam o art. 421 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, que regulam a matéria relativa aos Contratos em Geral, assim como da espécie de Compra e Venda. Juntamente com o art. 233 e seguintes, estes, por sua vez, regulam a matéria relativa ao Direito das Obrigações, também do Código Civil Brasileiro.

TABELIONATO
S. J.

Maria Carolina Hoffmann
[Signature]

Marcelo Hoffmann
[Signature]

TABELIONATO
S. J.

Maria Gizele
[Signature]

TABELIONATO
S. J.

TABELIONATO
S. J.

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Os **VENDEDORES** são legítimos senhores e possuidores de um terreno "**RURAL**" e de "**POSSE**", localizado na Estrada Geral da Manteiga, Bairro: Fernandes, cidade de São João Batista/SC, CEP: 88.240-000, com uma área aproximada de 12.580,71m², com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE:** 45,29m, confrontando com a Estrada Municipal do Manteiga, **FUNDOS:** 55,00m, confrontando com terras de Irani Bacca, **LATERAL DIREITA:** 212,57m, confrontando com terras de Antônio de Souza, **LATERAL DIREITA:** 62,78m, confronta com acesso articular **LATERAL ESQUERDA:** 277,99mts confronta com terras de Jaime Jacintho.



Parágrafo Primeiro:

A posse sobre a respectiva área vem sendo exercida pelos vendedores de forma notória, mansa e pacífica, sem qualquer interrupção, há mais de "10 anos". Vale dizer também que o referido imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos, judiciais ou extrajudiciais.

CLÁUSULA SEGUNDA:

O preço certo e ajustado para a Compra e Venda objeto do presente instrumento é de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, pagos à vista e em espécie pelos **COMPRADORES** aos **VENDEDORES**, no ato da assinatura do presente contrato, estes, por sua vez, transferem todos os direitos do imóvel ora transacionado, servindo o presente instrumento contratual como RECIBO DE QUITAÇÃO, para nada mais ter a reclamar a este respeito, cabendo a cada parte garantir a obrigação aqui, assumida.

CLAUSULA TERCEIRA:

Os **COMPRADORES** ingressam na posse mansa e pacífica do imóvel imediatamente, podendo a todo e qualquer tempo introduzir benfeitorias e utilizar o bem da forma mais conveniente, bem como transferi-lo, no todo ou em parte, para terceiros interessados, o que concordam plenamente os **VENDEDORES** com a ciência e aceitação dos **ANUENTES**, para nada mais reclamarem a este respeito por si ou interposta pessoa.

CLÁUSULA QUARTA:

As partes estipulam que caberá aos **VENDEDORES** providenciarem e/ou disponibilizarem as documentações necessárias para eventual procedimento de usucapião a ser futuramente instaurado pelos **COMPRADORES**, a fim de que seja aberta a respectiva matrícula do imóvel em questão, uma vez que estes últimos pretendem ter o referido imóvel devidamente regularizado em seus nomes.

Angela



[Handwritten signature]

Pauline Hoffmann

Maria



[Handwritten signature]



mauro



Maria Gardene Giele





Parágrafo Único:

Fica entabulado que as despesas oriundas do procedimento de Usucapião serão arcadas pelos **COMPRADORES**, o mesmo ocorrendo com os gastos que terão que ser suportados para a abertura da almejada matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca.

CLÁUSULA QUINTA:

Este Instrumento Particular de Compra e Venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo nenhum arrependimento ou distrato.

Parágrafo Primeiro:

A parte que infringir qualquer cláusula deste instrumento contratual deverá cobrir quaisquer despesas adicionais da parte que foi lesada, sobretudo, com as custas processuais e os honorários advocatícios, na eventualidade de ser instaurada qualquer ação judicial para se fazer cumprir o que foi aqui entabulado, além de também incidir a multa prevista na Cláusula Nona deste instrumento contratual, bem como da possibilidade de ser pleiteado eventuais perdas e danos, na forma prevista pela legislação civil brasileira.

Parágrafo Segundo:

Os **VENDEDORES** responderão pela evicção que eventualmente incidir sobre o imóvel ora transacionado, na forma dos artigos 447 a 457 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEXTA:

A presente transação deverá ser obedecida a todo e qualquer tempo pelas partes contratantes, bem como seus herdeiros e/ou sucessores, além dos anuentes e quaisquer terceiros interessados, dos quais deverão respeitar todas às cláusulas aqui pactuadas.

Parágrafo Único:

Dentro do que preleciona o art. 422 do Código Civil Brasileiro, os contratantes pautaram-se nos princípios da probidade e da boa-fé para firmarem o presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA:

Os **COMPRADORES** ficam desde já responsáveis pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir desta data, sendo quais anteriores serão de responsabilidade dos **VENDEDORES**.

Angela



[Signature]

[Signature]

Resilene Hoffmann
Resilene Hoffmann

Maria

TABELONATO STEIL

TABELONATO STEIL

maria

TABELONATO STEIL

Maria Gardine Giceli

TABELONATO STEIL

TABELONATO STEIL

CLÁUSULA OITAVA:

Os **COMPRADORES** tem ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel objeto desta compra e venda, para nada mais reclamar a este respeito.



CLÁUSULA NONA:

Fica estabelecida multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato, a título de cláusula penal, para a parte que infringir quaisquer regras deste instrumento, independentemente de serem cobradas perdas e danos e/ou demais despesas decorrentes de eventual ação judicial, conforme dispõe a legislação pertinente.

Parágrafo Único:

Fica ressalvado que o não cumprimento às cláusulas aqui pactuadas também ensejará no ajuizamento da ação judicial competente, devendo à parte que deu causa ao litígio arcar com o pagamento das custas processuais e demais cominações legais, além dos honorários advocatícios e a multa prevista a título de cláusula penal, sem contar com eventuais perdas e danos, nos moldes já descritos no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quinta deste instrumento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA:

O presente compromisso é celebrado em caráter "ad corpus", nada podendo ser reclamado ou exigido em função de eventual divergência de estado e dimensões.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

As partes se responsabilizam civil, penal e administrativamente, pela veracidade dos dados relativos às suas qualificações, constantes no preâmbulo do Quadro Resumo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

O presente contrato demonstra-se perfeitamente válido, uma vez que nele se encontram todas as suas condições de validades previstas na nossa legislação pátria, quais sejam: acordo de vontades, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado, bem como forma prescrita e não proibida em lei. Desta forma, eficazes são os efeitos decorrentes desta celebração, estabelecendo-se um vínculo jurídico entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

As partes declaram que tiveram conhecimento prévio dos termos deste contrato e dos demais documentos nele referidos, bem como de que compreendem, com exatidão, todo o seu teor, significado e alcance. Assim, os **VENEDORES**, os

Posilene Hoffmann

Angela



[Handwritten signatures]

Maria Elia

Maria Aparecida Giele



COMPRADORES e os ANUENTES, declaram também que estão cientes e concordam com o que foi aqui entabulado a respeito do bem, forma de pagamento e demais condições pactuadas.



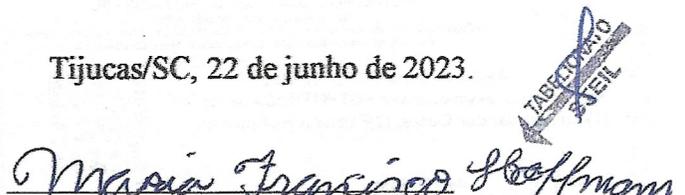
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

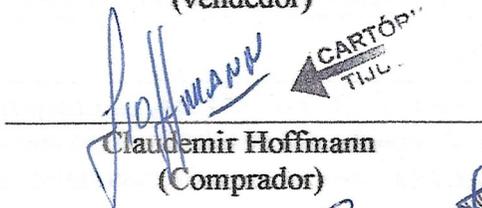
Fica eleito o Foro desta cidade e comarca de Tijucas/SC, para dirimirem quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente instrumento, renunciando qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

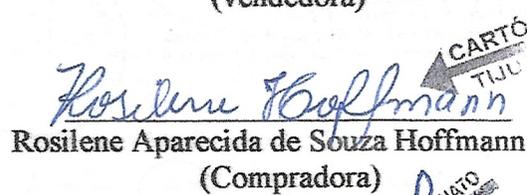
E, por estarem às partes, na melhor forma de Direito, justas e contratadas, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, também ao final assinadas, a fim de que este instrumento possa fazer valer os seus jurídicos e legais fins.

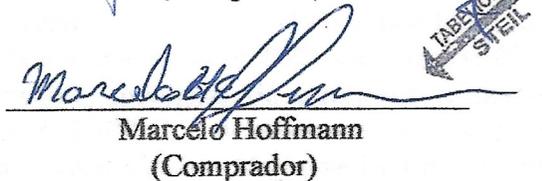
Tijucas/SC, 22 de junho de 2023.

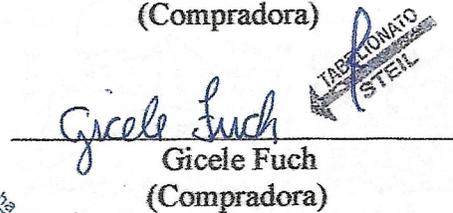

Elias Hoffmann
(vendedor)

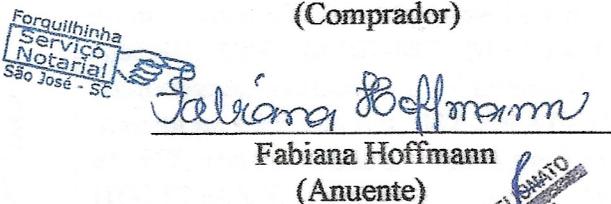

Maria Francisco Hoffmann
(vendedora)

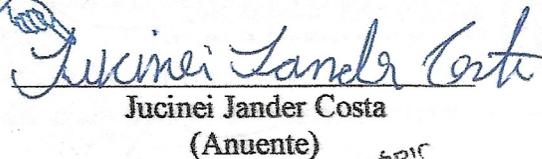

Claudemir Hoffmann
(Comprador)

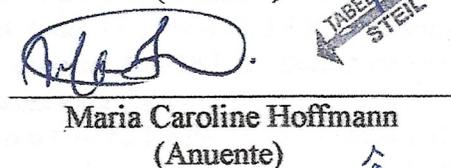

Rosilene Aparecida de Souza Hoffmann
(Compradora)

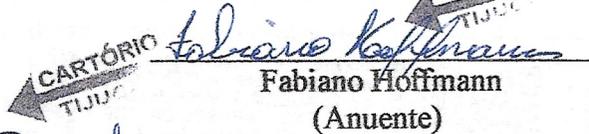

Marcelo Hoffmann
(Comprador)

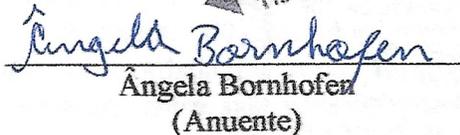

Gicele Fuch
(Compradora)


Fabiana Hoffmann
(Anuente)


Jucinei Jander Costa
(Anuente)


Maria Caroline Hoffmann
(Anuente)


Fabiano Hoffmann
(Anuente)


Angela Bornhofer
(Anuente)

Testemunhas:


Nome: Marlon Ladoyo de Souza
RG: 4652332
CPF: 067780379-62
Fone: (48) 991370982


Nome: Andrei da Silva Teixeira
RG: 5803478
CPF: 092.448.469-18
Fone: (48) 99150-6292

ABELIONATO
TIJUCAS

O selo de autenticidade correspondente a este ato encontra-se no verso desta página.



RECONHECIMENTO
NO VERSO

RECONHECIMENTO
NO VERSO

Tabelionato de Notas e Protestos - São João Batista - SC

Rua João Francisco Steil, 38, Centro - 88240-000 - Fone: (48) 3265-0138
E-mail: oficiosteil@terra.com.br - Tabela: Jacira Steil

Cód. nº 403155 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1)ELIAS HOFFMANN, (2)MARIA FRANCISCO HOFFMANN, (3)MARCELO HOFFMANN, (4)GICELE FUCH, (5)MARIA CAROLINE HOFFMANN
São João Batista, 26 de Junho de 2023.
Em Test. da verdade



JACIRA STEIL - Tabela

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GUC67656-12EN, GUC67656-F2VL, GUC67657-08U8, GUC67659-7KY9, GUC67659-539B - Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br - Emolumentos: R\$ 21,16; FRJ: R\$ 4,60; ISS R\$ 1,05 - Total: R\$27,01

Maria do Carmo Steil Mirantes
SUBSTITUTA



**ESCRIVANIA DE PAZ COLÔNIA SANTA TERESA
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ - SC**

Marcos Augusto Silva - Escrivão de Paz
Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, 362 - Lojas 9,10 e 11 - Complexo Comercial Vitória Center
Bairro Forquilha - São José/SC - CEP 88.206-500 - Fone (40) 3094-2564

RECONHECIMENTO 924642

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
(1)Jucinei Jander Costa, (2)Fabiana Hoffmann



Em tes. da verdade
Forquilha - São José/SC, 27 de junho de 2023

Meryane Hoffmann Frizins - Escrevente Notarial
Emolumentos: R\$ 8,46; FRJ: R\$ 1,92; ISS R\$ 0,42 - Total: R\$10,80
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GVH04977-BMET, GVH04978-PHG



Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS
COMARCA DE TIJUCAS - SC
ROSIMA DUARTE MENDONÇA DEENE
TABELA
AV. HERCÍLIO LUZ, 577 - SALA 01 - CENTRO
CEP 88200-000 - TIJUCAS - SANTA CATARINA
TEL.: (48) 3263 2929 - CEL.: (48) 98800 4083
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

688049 - Reconheço as assinaturas por AUTENTICAS de: ANGELA BORNHOFEN e FABIANO HOFFMANN. Dou fé. Tijucas, 27 de junho de 2023.

HELOISA ROHLING FRITZEN
Escrevente
Emol: R\$ 8,46 + FRJ: R\$ 1,92 + ISS: R\$ 0,26 = R\$ 10,64 Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - GVA30979-DVLA; GVA30980-X9VD
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Qualquer emenda ou rasura será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS
COMARCA DE TIJUCAS - SC
ROSIMA DUARTE MENDONÇA DEENE
TABELA
AV. HERCÍLIO LUZ, 577 - SALA 01 - CENTRO
CEP 88200-000 - TIJUCAS - SANTA CATARINA
TEL.: (48) 3263 2929 - CEL.: (48) 98800 4083
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

688236 - Reconheço as assinaturas por AUTENTICAS de: CLAUDEMIR HOFFMANN e ROSILENE APARECIDA DE SOUZA HOFFMANN. Dou fé. Tijucas, 28 de junho de 2023.

HELOISA ROHLING FRITZEN -
Escrevente
Emol: R\$ 8,46 + FRJ: R\$ 1,92 + ISS: R\$ 0,26 = R\$ 10,64 Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - GVC27282-1XP2; GVC27283-150Q
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Qualquer emenda ou rasura será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude