

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

Pelo presente, Contrato, Instrumento Particular de Venda e Compra, entre outros, de Direitos Possessórios com compromissos e avenças, estando devidamente assinado, de um lado, apenas e somente, doravante, assim denominados como:

**VENDEDOR: IVO DE ARAUJO ROCHA**, brasileiro, convivente, do comércio, proprietário, prestador de serviços diversos, portador do CPF 018.358.688 -35, da RG N° 13.351.994-6, residente e domiciliado na Rua 57, n° 281, no Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito, SP.

**COMPRADOR: SEBASTIÃO LUCIVANIO BORGES**, brasileiro, separado de fato, portador do RG n° 19.307.708 SSP/MG e CPF n° 089.830.458-09, residente e domiciliado na Avenida Elias Jorge Daniel, n° 505, Vila Aparecida, Município de Capão Bonito/SP.

**Tem entre si, devidamente avençado, contrato o que segues:**

**Cláusula Primeira:** O VENDEDOR é legítimo possuidor, com posse mansa, pacífica e ininterrupta, sem nenhuma contestação, por si e seus antecessores, há mais de 05 anos, que recai sobre, **UM IMOVÉL RURAL, de formato irregular, localizado no Bairro da Capoeira Alta, Município de Ribeirão Grande/SP, Comarca de Capão Bonito/SP, com uma área de terras igual, a mais ou menos, 9.062,12 metros quadrados, mais ou menos, dentro das seguintes confrontações - FRENTE, começa no ponto de divisa com terreno ocupado por João Lima ou sucessores deste, em alinhamento com a rua - chácara - da Capoeira Alta dos Limas, numero 85, seguindo por essa estrada/rua até uma ponte, ponto de divisa com terreno ocupado por Fernando de Lima; daí deflete a esquerda e segue dividindo com terreno ocupado por Fernando de Lima ou sucessores deste, segue até o ponto de divisa com terreno ocupado por João de Lima ou sucessores; daí deflete novamente a esquerda e segue dividindo com terreno ocupado por João de Lima e segue até a margem da rua/estrada da Capoeira Alta dos Lima, ponto inicial da presente descrição de confrontações.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI RAFAEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2023 às 13:08, sob o número WCPB28700063998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002280-74.2017.8.26.0123 e código 2447300.ko.

**Parágrafo Primeiro:** É certo que no referido imóvel, lote de terreno acima mencionado, existe edificada uma casa residencial de tijolos e coberta com telhas, contendo diversos cômodos, uma com equipamentos, pomar de frutas, três açudes para criação de peixes, energia elétrica, água encanada, piscina, etc.

**Parágrafo Segundo:** Referido imóvel, gleba de terras e suas benfeitorias, foi havido pelo VENDEDOR junto a Luiz Wagner Rodrigues Santos de Contrato Particular de compra e Venda, digitado em duas laudas, somente no anverso, firmado em 10 de abril de 2010.

**Parágrafo Terceiro:** Referido imóvel, já esta na posse do COMPRADOR desde abril de 2014 e após isso já foi realizado as seguintes melhorias: foi reformada a casa, colocando reboque nas paredes externas, muros em volta da piscina e foi reformada a cerca de divisa.

**Cláusula Segunda:** De tal sorte, pelo presente instrumento, O VENDEDOR vende e transfere, como de fato e de direito, a favor DO COMPRADOR, a totalidade do imóvel rural, e as benfeitorias nele encravadas, especificado na cláusula primeira e parágrafos, acima colocada, pelo preço de R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS), importância essa, representada por:

**Parágrafo Primeiro:** Entrada de R\$ 46.210,00 (quarenta e seis mil e duzentos e dez reais), em moeda corrente deste país, que O VENDEDOR, declara que recebeu, achando tudo exato, na assinatura deste presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** Mais R\$ 103.790,00 (cento e três mil setecentos e noventa reais), que será pago em 37 (trinta e sete) parcelas, sendo da 1ª a 36ª de valor de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) e a 37ª parcela no valor de R\$ 2.990,00 (dois mil novecentos e noventa reais), cada uma, mensais, sendo a primeira vencível em 15 de novembro de 2015 e a última em 15 de novembro de 2018,

**Parágrafo Terceiro:** As parcelas serão pagas diretamente ao VENDEDOR mediante apresentação de recibo até que seja possível a emissão de boletos bancários pela pessoa jurídica de responsabilidade do VENDEDOR.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de atraso no pagamento das parcelas de 01 (um) a 20 (vinte) dias será cobrado juros e multas legais a serem calculado pela instituição bancária responsável pela emissão dos boletos.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de atraso no pagamento das parcelas por mais de 21 (vinte e um dias), salvo com a plena concordância do VENDEDOR, será aplicado às regras da cláusula nona e parágrafos.

**Parágrafo Quinto:** Tudo mediante recibo em caráter “pro solvendo”.

**Cláusula Terceira:** Nessas condições, desde já e agora, O VENDEDOR, cede, transfere, como cedido e transferido tem AO COMPRADOR, todos os direitos de uso, posse, etc., em sua totalidade, que exerce sobre a propriedade, ora negociado, frise-se, em caráter provisório, para que os mesmos, dele, faça uso, goze, como objeto e coisa sua que fica sendo, precariamente, de ora em diante, até o pagamento e quitação final das parcelas constantes e prevista na cláusula segunda e parágrafos, ficando entretanto, desde logo, para O COMPRADOR, transferidas as obrigações e responsabilidades, sobre o pagamento, quitação sobre impostos, taxas, e, demais tributos ou não, que venham a recair ou que recaem, sobre a propriedade imóvel rural, com benfeitorias, em sua totalidade, ora negociado, cedido, transferido, etc., inclusive, o pagamento e quitação do ITR, vigente, uma vez se assim forem exigidos por quem de direito.

**Cláusula Quarta:** O VENDEDOR, tão somente após a quitação das parcelas ora devidas, também, autoriza, concede e dá poderes ilimitados, sem nenhuma exceção, para que O COMPRADOR, possa assinar documentos de qualquer natureza e/ou declarações, para todos fins de direitos, quer junto a Prefeitura do Município de Ribeirão Grande/SP, em cartórios, notários de serviços públicos, particular, escritórios de prestação de serviços gerais, prestação de serviços públicos em geral, representações, órgãos, autarquias ou particulares, etc., visando, entre outros, consolidar, efetivação, do conteúdo deste instrumento de venda e compra, transferência de obrigações e compromissos, tudo em seus nomes, uma vez quitadas as parcelas devidas.

**Cláusula Quinta:** Que o presente contrato obriga as partes no cumprimento integral de todas suas cláusulas, eventualmente, também, seus herdeiros e sucessores, a respeitar e conhecer o presente contrato de venda e compra de imóvel rural.

**Cláusula Sexta:** As partes, sem mais, declaram, para os devidos fins e efeitos de direito, aceitarem o presente instrumento particular, em todos os seus termos condições, avenças e cláusulas.

**Cláusula Sétima:** Elegem as partes, o foro da Comarca de Capão Bonito/SP, para nele dirimirem todas e quaisquer questões oriundas deste instrumento particular.

**Cláusula Oitava:** Sobrevindo necessidade, após a quitação de todas as parcelas acima declaradas e devidas, querendo O COMPRADOR, deste logo, a qualquer tempo, O VENDEDOR, assumem compromissos, se obrigam, uma vez solicitado, a comparecer em cartório para assinar Escritura Pública ou se necessário perante juiz de direito testemunhar a favor DO COMPRADOR e/ou a quem a estes assim indicar, referente ao imóvel rural, ora alienado, transferido, correndo as despesas desse mister, sem nenhuma exceção, por conta do COMPRADOR.

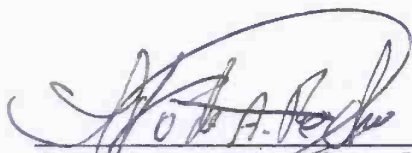
**Cláusula Nona:** O não pagamento por parte do Comprador, nas datas avençadas, dos valores mencionados nas parcelas, tudo constante na cláusula segunda e parágrafos, deste instrumento, dará direito ao VENDEDOR de exigir todas as parcelas vincendas acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento).

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de inadimplência, não correndo êxito na execução das parcelas vincendas, poderá o VENDEDOR exigir a devolução do imóvel rural, o COMPRADOR, perderá o valor dado da entrada constante no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda, restando se apenas a avaliação dos meses de permanência em relação às parcelas pagas e benfeitorias realizadas pelo COMPRADOR para análise de eventual saldo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI RAFAEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2023 às 13:08, sob o número WCPB28700063999. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002280-74.2017.8.26.0123 e código 2F47300ko.

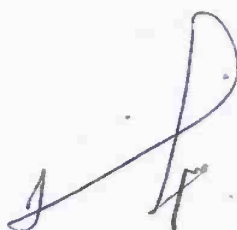
Cláusula Décima: Assim, por estarem justos, avençados e contratados, mandaram elaborar, somente no anverso, em 05 (cinco) laudas, o presente instrumento particular, que assinam.


Capão Bonito/SP, 04 de novembro de 2015.

  
\_\_\_\_\_  
IVO DE ARAUJO ROCHA  
VENDEDOR


  
\_\_\_\_\_  
SEBASTIÃO LUCIVÂNIO BORGES  
COMPRADOR

TESTEMUNHAS

  
\_\_\_\_\_  
Nome: DANIEL PAULINO  
CPF: 167.284.738.90

  
\_\_\_\_\_  
Nome: LUIZ CARLOS XESÚS  
CPF: 141.612.868.99

TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS ANTONIO CARLOS LEMES DE OLIVEIRA  
Rua General Carneiro, 361 - Centro - Capão Bonito/SP - CEP: 18300-000 - Fone/Fax: (16) 2542-1369  
RECORREGO POR: SEBASTIÃO LUCIVÂNIO BORGES  
de: IVO DE ARAUJO ROCHA  
CAPÃO BONITO, 04 de novembro de 2015.  
Em test. da Verdade.  
ALEXANDRE LEITE DA CRUZ - ESCRIVENTE  
\* VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE \*  
Valor: R\$ 7.38. Carimbo: 760127. Selo(s): 52525-AA111





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAPÃO BONITO**  
**FORO DE CAPÃO BONITO**  
**1ª VARA**  
**RUA RAFAEL MACHADO NETO, 50, Capão Bonito - SP - CEP**  
**18304-120**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002240-71.2017.8.26.0123**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Reconhecimento / Dissolução**  
 Requerente: **Silvia Cristiane da Silva**  
 Requerido: **Sebastião Lucivanio Borges**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Abraham de Camargo Jubram**

Vistos.

**SILVIA CRISTIANE DA SILVA**, ingressou com ação de reconhecimento e dissolução de união estável c.c. com partilha de bens contra o **SEBASTIÃO LUCIVANIO BORGES**, afirmando que conviveu em união estável com o réu por mais de treze anos, e que a relação perdurou até maio de 2016. Não tiveram filhos. Requereu a procedência do pedido com a partilha dos seguintes bens: uma chácara localizado no Bairro dos Cruzes no município de Ribeirão Grande; um veículo Montana Engesig Furgão, placas final 1656; um veículo Nissan Tida, cor preta; um veículo Hafei Ruiyi Pickup L Baú, placas ETJ 7716; um veículo Ford Ecosporte XL 1.6, placas LUW 1776; um veículo Caminhão F-4.000; instalação comercial (açougue) localizado na Av. Elias Jorge Daniel, 505, Vila Aparecida, contendo estoque de mercadorias, balcões, serra fita, câmara frigorífica, máquinas de frios, máquina de bife, balança, geladeira vertical de bebidas, freezer horizontal; e saldo em conta corrente e aplicações. Com a inicial juntou procuração e documentos (fls. 13/43).

Citado (fls. 26), o réu apresentou contestação e afirmou que não se opõem ao pedido de reconhecimento e dissolução de união estável, pois estão separados de fato desde maio de 2016. Quanto aos bens, afirmou que não restaram bens a partilhar, mas apenas um grande passivo. Afirmou que a chácara foi adquirida pelo valor de R\$ 150.000,00 em prestações mensais de R\$ 3.000,00, havendo um débito no valor de R\$ 100.000,00.

Afirmou que o veículo Montana, placa 1656 é alienado ao Banco BV Financeira e o veículo Nissan Tida foi vendido pelo valor de R\$ 10.000,00 para pagamento de dívida contraída durante a união do casal. O veículo Hafei Ruyu L - Baú nunca



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAPÃO BONITO**  
**FORO DE CAPÃO BONITO**  
**1ª VARA**  
 RUA RAFAEL MACHADO NETO, 50, Capão Bonito - SP - CEP  
 18304-120  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pertenceu ao casal, sendo devolvido ao dono por defeito de documentação, e o veículo Ecosporte XL, placa LUW 1776 o réu desconhece. Quanto ao veículo caminhão F-4000, foi vendido há muito tempo para pagamento de dívida durante o convívio do casal.

Afirmou, ainda, que o ponto comercial é alugado, e já o possuía antes da convivência com a parte autora, que era funcionária do estabelecimento. A parte autora possui uma casa em Capão Bonito, adquirida durante a convivência do casal. Pugnou pela improcedência dos pedidos de partilha de bens (fls. 31/36).

Réplica (fls. 68/81).

Na audiência de instrução foi colhido o depoimento pessoal do réu e ouvidas duas testemunhas arroladas pela parte autora, sendo deferido o prazo de vinte dias para realização de inspeção no estabelecimento empresarial e na chácara às expensas da parte autora (fls. 114/115).

Relatório e fotografias da inspeção realizada no estabelecimento comercial (fls. 124/139), com manifestação da parte ré (fls. 142/143).

### **É o relatório. FUNDAMENTO E DECIDO.**

A pretensão inicial é procedente em parte.

O reconhecimento da União Estável reclama o preenchimento dos requisitos previsto no artigo 1.723, do Código Civil, que prevê: *“é reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família”*.

Em depoimento pessoal, disse o réu disse que a união estável durou por cerca de seis anos. Nesse período, só adquiriu dívidas. Informou que a parte autora possui um por cento do capital social da empresa desde 2014. Não recorda exatamente quando começou o relacionamento. Sobre uma reforma do açougue em 2012, informou que foi colocado apenas um toldo. Antes do início da união estável com a parte autora já possuía no açougue câmara fria, freezer, balcão, máquina de moer, máquina de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAPÃO BONITO

FORO DE CAPÃO BONITO

1ª VARA

RUA RAFAEL MACHADO NETO, 50, Capão Bonito - SP - CEP  
18304-120

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

bater bife e serra fita. Não possui notas fiscais porque adquiriu de terceiro. Comprou um balcão nesta cidade durante a convivência com a parte autora, mas não recorda da data certa (2008 ou 2010). Quanto à chácara, não conseguiu pagar as parcelas e o imóvel foi devolvido, sendo que proprietário lhe ressarcia apenas os valores que gastou na construção de um muro, cerca de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

A testemunha Ana Rosa Ferreira disse que conhece as partes, mas não soube o informar o período em que durou a relação do casal. O casal tinha um veículo "Tida", visto com o réu algumas vezes após a separação. O casal possuía os veículos Ecosporte e caminhão "boiadeiro" e uma chácara, mas não soube informar sobre benfeitorias e tampouco se o imóvel ainda pertence ao réu. O casal separou no ano de 2016.

Maria Lúcia de Camargo Jesus relatou que as partes tem um açougue em próximo à sua residência. Quando conheceu o réu ele já possuía o açougue, sendo que a parte autora trabalhava para ele.

Em síntese, diante do conjunto probatório e do reconhecimento do réu quanto união estável com a parte autora, é de rigor seu reconhecimento pelo período indicado na petição inicial (de agosto de 2003 à maio de 2016).

Quanto à partilha de bens, tanto a prova documental (fls. 18/19) quanto a prova oral revelam que o casal possuía os veículos descritos na inicial (*veículo Montana Engesig Furgão, placas final 1656; um veículo Nissan Tida, cor preta; um veículo Hafei Ruiyi Pickup L Baú, placas ETJ 7716; um veículo Ford Ecosporte XL 1.6, placas LUW 1776; um veículo Caminhão F-4.000 "boiadeiro"*), os quais ficam partilhados em 50% para cada parte, inclusive eventuais débitos que recaiam sobre eles.

Quanto ao estabelecimento comercial "açougue", ainda que a parte ré já o possuísse à época do início da união estável, os móveis que o compõem estão todos muito bem conservados, conforme demonstram os documentos de fls. 126/139, não sendo crível que tenham sido adquiridos antes do início da união estável do casal (2003).

Desse modo, à míngua de personalidade jurídica própria (*já que a atividade é exercida na qualidade de empresário individual - fls. 17/18*), todos os bens



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAPÃO BONITO

FORO DE CAPÃO BONITO

1ª VARA

RUA RAFAEL MACHADO NETO, 50, Capão Bonito - SP - CEP  
18304-120

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imprescindíveis ao exercício da atividade empresarial, indicados na inicial (*balcões, serra fita, câmara frigorífica, máquinas de frios, máquina de bife, balança, geladeira vertical de bebidas e freezer horizontal*) pertencem ao casal e também ficam partilhados em 50% para cada parte.

Quanto a chácara, o documento de fls. 118/122 demonstra que foi adquirida durante a união estável (2015) e, ante a ausência de comprovação de que o negócio tenha sido desfeito (distrato), deverá também ser partilhada em 50% para cada parte, inclusive o saldo devedor das parcelas remanescentes.

Por fim, não restaram demonstrados a existência de saldo em conta corrente, aplicações financeiras e tampouco os débitos indicados no item 4.3 da inicial.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** a pretensão inicial, para declarar que a autora **SILVIA CRISTIANE DA SILVA** conviveu em união estável com **SEBASTIÃO LUCIVANIO BORGES** no período de agosto de 2003 à maio de 2016. Ficam partilhados, na proporção de 50% para cada, os seguintes bens: a) os veículos Montana Engesig Furgão, placas final 1656; Nissan Tida, cor preta; Hafei Ruiyi Pickup L Baú, placas ETJ 7716; Ford Ecosporte XL 1.6, placas LUW 1776; e uma F-4000 "boiadeiro", bem como eventuais débitos que recaiam sobre eles; b) os móveis do estabelecimento comercial (*fls. 17/18, balcões, serra fita, câmara frigorífica, máquinas de frios, máquina de bife, balança, geladeira vertical de bebidas e freezer horizontal*); e c) a chácara descrita a fls. 118/122 e o respectivo saldo devedor de suas parcelas.

Considerando a sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários de seu respectivo advogado. As custas e despesas processuais serão rateadas na proporção de 50% para cada parte, observando-se eventual cobrança o disposto no artigo 98, § 3º, do CPC, eis que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita (fls. 22).

P.I.C.

Capão Bonito, 28 de maio de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**