



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI

Protocolo Nº 0907/2025

12 MAI 2025

Assinatura:

MENSAGEM Nº 033/2025

=====

Pirai, 09 de maio de 2025.

C.M.P. - PIRAI-RJ.

Processo nº 0907

Rubrica Fls 02

Exmo. Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Através da Mensagem nº 061/2023, o Executivo Municipal encaminhou a esta Augusta Casa de Leis, Projeto de Lei que tinha como essência doar com encargos, à sociedade empresarial denominada Softys Brasil Ltda., ("Softys Brasil"), áreas de terras em torno da empresa ( antiga Carta Fabril), totalizando 81.360,32m², a fim de regularizar a propriedade do terreno em que está instalada a planta industrial da empresa e também a subestação de energia elétrica.

Dentre os encargos assumidos pela empresa, restou consignado como contrapartida, que mesma se deverá realizar, às suas próprias expensas até o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), admitida uma variação de 5% a maior, a construção de uma Unidade de Saúde da Família – USF no Distrito de Arrozal, e uma Unidade Educacional no Bairro Rosa Machado.

Em virtude dos benefícios a serem gerados com emprego e renda, aumento na arrecadação municipal, e principalmente com a execução das obras de uma nova unidade de saúde e de unidade educacional, o Projeto foi aprovado por Vossas Excelências, culminando com a sanção da Lei Municipal nº 1.748, de 18 de março de 2024, que segue adunada a presente Mensagem.



Nobres Edis, a atual gestão municipal, após análise detalhada dos projetos em curso, e em parceria com a Secretaria de Planejamento e Integração de Políticas Públicas, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação verificou que para a implantação da contrapartida assumida pela empresa na Lei nº 1.748/2024, seria necessário a disponibilidade de áreas em nome do Município de Pirai, com infra estrutura e localização, que atendessem os anseios da nossa população.

Assim sendo, foi constatada a necessidade de aquisição de um imóvel no Distrito de Arrozal, em local de fácil acesso, o que nos levou a buscar pela desapropriação da área localizada em frente ao CIEP de Arrozal, com 18.524,18m², que futuramente irá abrigar uma Creche Municipal e uma Unidade de Saúde da Família.

O imóvel em questão foi vendido por seus proprietários junto ao RGI a empresa MS IMÓVEIS PRÓPRIOS, pela quantia de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) conforme comprova o Contrato de Compromisso de Compra e Venda adunado a presente Mensagem.

Devido ao interesse público, foi mantido contato com a empresa MS IMÓVEIS PROPRIOS LTDA., que após entender os projetos do Executivo Municipal e a importância das obras a serem edificadas no local, manifestou sua concordância com a desapropriação do imóvel, desde que ressarcida dos valores despendidos até a presente data.

Face o aval da empresa MS IMÓVEIS PROPRIOS LTDA, foi mantido contato com os proprietários grafados no RGI - Matrícula 5.672 - Livro 2 ( Edna Aparecida de Carvalho Vallim; Grazielle de Carvalho Valim Alves e Danielle de Carvalho Vallim), que se comprometeram após o recebimento do valor integral da desapropriação ( R\$ 2.500.000,00), a restituir a empresa MS IMÓVEIS PROPRIOS LTDA., os valores recebidos até a presente data.



A Empresa Softys Brasil Ltda., manifestou sua aquiescência, em efetuar o pagamento do valor de R\$ 2.500.000,00, aos proprietários da área descritos no RGI.

No que refere ao valor remanescente de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a empresa Softys, assume o compromisso de arcar com as todas as despesas referentes as obras de adequação do imóvel localizado na Praça São João nº 45, Arrozal, 3º Distrito, Pirai – RJ, objeto da Inscrição Municipal 03.01.009.0114.001, que abrigará as atividades do Centro Administrativo Municipal de Pirai, nos termos descritos nos projetos a serem aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação do Município de Pirai.

Nobres Vereadores, em função das razões alinhadas nesta Mensagem e contando com a colaboração que sempre nos ofertou o Augusto Poder Legislativo, aguardamos aprovação do presente Projeto em apenso com a máxima celeridade possível, a fim de que nós, todos juntos, continuemos a trabalhar para o crescimento econômico e social de nosso Município

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos e protestos de elevada estima e distinta consideração

LUIZ FERNANDO DE  
SOUZA:5692119579

1

Assinado de forma digital por LUIZ  
FERNANDO DE  
SOUZA:56921195791  
Dados: 2025.05.12 11:28:15 -03'00'

**LUIZ FERNANDO DE SOUZA**  
**Prefeito Municipal**

**A Sua Excelência o Senhor**  
**MOACIR GONÇALVES DA ROCHA JUNIOR**  
**Presidente da Câmara Municipal de Pirai**  
**PIRAÍ – RJ.**



## **PROJETO DE LEI Nº 7 /2025**

**ALTERA A CONTRAPARTIDA  
CONTIDA NA LEI MUNICIPAL Nº  
1.748, DE 18 DE MARÇO DE 2024, E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI,**

**Art. 1º** - A contrapartida contida no artigo 3º da Lei Municipal nº 1.748, de 18 de março de 2024, passa a vigorar na forma abaixo:

I - Como Contrapartida à doação com encargos, a Donatária se obriga, a efetuar o pagamento dos valores referentes a desapropriação da área de 18.524,18m² (dezoito mil, quinhentos e vinte e quatro metros e dezoito centímetros quadrados), a ser desmembrada da área registrada na matrícula: 5672 – CNM: 092320.2.0005672-98 - Livro: 2, situada em Arrozal - 3º Distrito deste Município avaliada em R\$ 2.500.000,00, a ser adimplida diretamente aos proprietários identificados na matrícula registral junto ao Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Pirai – RJ.

II – Na área descrita no item I, serão construída uma Creche Municipal e uma Unidade de Saúde da Família..

III – O valor remanescente de R\$ 500.000,00 ( quinhentos mil reais), será destinado as despesas referentes as obras de adequação do imóvel localizado na Praça São João nº 45, Arrozal, 3º Distrito, Pirai – RJ, que abrigará as atividades do Centro Administrativo Municipal.

IV – No caso das despesas descritas no item III, não atingirem o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o saldo remanescente poderá ser utilizado na reforma ou compra de equipamentos para outro prédio público municipal.

**Art. 2º** – Permanecem em vigor os demais encargos e obrigações previstas na Lei nº 1.748, de 18 de março de 2024.

**Art. 3º** - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 4º** - Revogam-se as disposições em contrário.

\*\*\*\*\*

LUIZ FERNANDO DE  
SOUZA:569211957  
91

Assinado de forma digital  
por LUIZ FERNANDO DE  
SOUZA:56921195791  
Dados: 2025.05.12  
11:36:56 -03'00'

**MENSAGEM Nº 061/2023**

**Pirai, 08 de novembro de 2023.**

=====

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Tenho a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos seus nobres pares, Projeto de Lei que tem como escopo, autorizar o Executivo Municipal a doar com encargos, à sociedade empresarial denominada Softys Brasil Ltda., ("Softys Brasil"), sucessora em razão de incorporação da Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S/A, ("Carta"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.145.845/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n. 222, bloco C, 1 andar, Vila Olímpia, CEP: 04543-017, referida área de 81.360,32m<sup>2</sup>, a fim de regularizar a propriedade do terreno: em que está instalada parte da planta industrial da empresa em tela em que foi construída a subestação de energia elétrica, localizada na Rodovia Presidente Dutra Km 249, com registro no Cartório do 1º Ofício de Pirai sob a matrícula nº 4.430, ficha 193, livro 2 AA e ficha 167 Livro 2-AC, bem como se compromete a conceder a servidão de passagem em terreno de sua propriedade que margeia a estrada para construção da linha de transmissão, necessária a operação da subestação de energia, já mencionada.

A área a ser doada, descrita a seguir, para efeito da doação ora autorizada, será desmembrada de uma área de terra anteriormente desmembrada do imóvel "Fazenda Pau D' Alho" zona urbana de Arrozal 3º Distrito do Município, devidamente registrada no Registro de Imóveis desta Comarca no Livro 2, Ficha 209, sob a matrícula 5606.

Para melhor elucidar o caso segue um breve histórico desde sua concepção. No ano de 2016, através da Lei Municipal Nº 1.248/2016 e Lei Municipal Nº 1.260 de 06 de dezembro de 2016 o Município realizou a doação com encargos, de uma área de terra com 121.437,13 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um mil quatrocentos e trinta e sete, vírgula treze metros quadrados), localizada na Rodovia Presidente Dutra Km 249, Polo Empresarial IV - Arrozal, 3º Distrito de Pirai - RJ para a empresa CARTA GOIÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PAPÉIS S.A.

A doação tinha como objetivo a implantação de uma fábrica para desenvolver as atividades relativas ao ramo de industrialização, comercialização, distribuição e transporte de papel, papelão, papel sanitário, guardanapo de papel, toalha de papel, lenço de papel, fraldas descartáveis, absorventes femininos, artigos de toucador, produtos de perfumaria, higiene e limpeza pessoal doméstica e industrial, produtos de conservação; e embalagens de papel e papelão; importação de matéria prima para industrialização de produtos de papel e produtos de higiene pessoal, e exportação de produtos de papel e higiene pessoal, bem como outros que possam constar em seu contrato social.

Dentre as obrigações estabelecidas para a empresa, a título de contrapartida econômica, executar e suportar todos os custos das obras de acesso do Pólo Empresarial de Arrozal para a Rodovia Presidente Dutra, conforme projeto aprovado junto a Concessionária Nova Dutra e ANTT – Agência Nacional de Transporte Terrestre, bem como geração de empregos e fornecimento de materiais e itens de sua fabricação a unidades públicas de saúde e educação.

Ocorre, que, em 22/07/2020, o Município de Pirai, representado pelo então Prefeito, firmou um Termo de Permissão de Uso de uma área de terra com 2.668,62 m<sup>2</sup> e de uma faixa de terra com 8.091,42 m<sup>2</sup>, com a finalidade de ser construída pela empresa, uma Subestação de Energia Elétrica e passagem da linha de transmissão.

Em 2021, por constatação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo juntamente com a Procuradoria do Município, verificou-se, que se tratava de documento precário e incompatível, o qual não seria adequado para aquela finalidade, ocasião em que se iniciou as tratativas para que se encontrasse a maneira de regularizar a situação através instrumento legal, após a devida Autorização Legislativa.

No entanto, ao longo das tratativas o Município tomou conhecimento da tramitação da incorporação das empresas CARTA GOIÁS e CARTA FABRIL pela SOFTYS BRASIL LTDA., que pertence ao Grupo CMPC do Chile, que se consolidou 01/01/2023.

Depois de consolidada a incorporação das empresas CARTA GOIÁS e CARTA FABRIL pela SOFTYS BRASIL LTDA., foi dada continuidade nos trâmites para a devida regularização, onde foi acordado e firmado um Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta, tendo como Compromitente o MUNICÍPIO DE PIRAI e como Compromissária a SOFTYS BRASIL LTDA., onde estudos apontaram para a necessidade de anexar áreas de taludes e talvegues no entorno da área anteriormente doada, contemplando inclusive, a área onde foi construída a subestação.

Após a realização dos estudos e levantamento topográfico, concluiu-se, pela anexação de uma área de 81.360,32m<sup>2</sup>, que será objeto de doação à SOFTYS BRASIL LTDA., que foi avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei Municipal nº 1.723/23 em R\$ 2.928.843,85 (dois milhões, novecentos e vinte e oito mil, oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e cinco centavos).

Após a devida Autorização Legislativa, o Município se compromete a conceder o uso da Servidão de passagem em terreno de sua propriedade que margeia a estrada interna do Polo Empresarial IV, para construção da linha de transmissão, necessária a operação da subestação de energia, após entrada em vigor desta Lei, e desde que protocolado perante o Município de Pirai a autorização da Concessionária de Energia Elétrica acompanhada do detalhamento do projeto.

Como Contrapartida à doação com encargos, a Donatária se obriga, a realizar, às suas próprias expensas até o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), admitida uma variação de 5% a maior, a construção de uma Unidade de Saúde da Família - USF, na Rua Sebastião Dias da

Rocha, Bairro Doutor Cássio, Arrozal, 3º Distrito de Pirai – RJ, e uma Unidade Educacional, na Rua Miguel Barbosa Leite, Bairro Rosa Machado, 1º Distrito de Pirai – RJ, respectivamente, nos termos descritos nos projetos a serem aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Pirai.

A fim de atender ao interesse público e regularizar a área concernente a 81.360,32 m<sup>2</sup>, no que tange a ocupação indevida e anexar áreas de taludes e talvegues no entorno, foram estabelecidas várias obrigações por parte da Compromissária, que se encontram no Projeto de Lei ora anexado.

Diante do exposto, o Município precisa dar continuidade na ocupação das áreas do Pólo Empresarial em arrozal, com a implantação de novos empreendimentos, sendo de suma importância sua reestruturação, um dos motivos de apresentar como contrapartida por parte da empresa a liberação para que demais empresas que vierem a se instalar no Pólo possam utilizar da mencionada linha de transmissão para conectar suas redes.

Não menos importante a empresa propõe a manter os empregos atuais e gerar mais 50 novos postos de trabalho, em até um ano após o início da operação da subestação de energia elétrica, trazendo com isso um enorme ganho para o Município, com sua geração de empregos e serviços.

Ratificamos que o desemprego que assola vários Municípios, tem que ser combatido de várias formas, e uma delas é a movimentação da gestão Municipal no incentivo e nas tratativas para sempre aumentar os campos de trabalho em nosso território, sendo em obras Municipais que acabam de uma forma ou outro gerando novos postos de trabalho, bem como no aumento de postos de trabalho junto aos empresários que tem intenção de trabalhar em nosso Município.

Mas, nossos anseios estão além das conquistas já alcançadas. Buscamos oferecer, aos nossos munícipes, maiores oportunidades de uma vida mais saudável, com crescimento profissional e a certeza de um futuro promissor, que resultará sempre, sem dúvidas, no crescimento social desta comuna.

Com a aprovação do presente projeto, estaremos demonstrando o compromisso da Administração Municipal, em acreditar nos empresários que buscam o crescimento do nosso Município.

Reforça-se que todos os pareceres exarados por parte da respeitada Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo de Pirai, se demonstraram como sendo favoráveis para a doação com encargos da área, a fim de instalar pessoa jurídica junto a planta industrial do ente público municipal.

Em função das razões alinhadas nesta Mensagem e contando com a colaboração que sempre nos ofertou o Augusto Poder Legislativo, aguardamos aprovação do presente Projeto, a fim de que nós, todos juntos, continuemos a trabalhar para o crescimento econômico e social de nosso Município, auxiliando e fortalecendo as Instituições que nos prestigiam no desenvolvimento social nas esferas de suas competências.

Assim, apresentado junto ao presente, encaminhamos a minuta em apreço, para tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, na forma do artigo 118, 140, V e 145 todos do Regimento Interno desta digna Casa Legislativa, e o que se espera é a acolhida do presente projeto, que vai ao limite de nossa responsabilidade para com o município e suas necessidades, contando com a apreciação e consequente aprovação do projeto de lei, sendo que aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos e protestos de elevada estima e distinta consideração

Atenciosamente,

**RICARDO CAMPOS PASSOS**

**Prefeito Municipal**

A Sua Excelência o Senhor

**MARIO HERMÍNIO DA SILVA CARVALHO**

**Presidente da Câmara Municipal de Pirai**

**PIRAÍ – RJ.**



**LEI Nº 1.748, de 18 de março de 2024.**

**“AUTORIZA O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRAI A FAZER A DOAÇÃO COM ENCARGOS DE IMÓVEL DO PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO MUNICÍPIO E A CONCEDER SERVIDÃO DE PASSAGEM.”**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI**, Estado do Rio de Janeiro, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º-** Fica o Prefeito Municipal de Pirai, autorizado a doar com encargos, à sociedade empresarial denominada **SOFTYS BRASIL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.145.845/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n. 222, bloco C, 1º andar, Vila Olímpia, CEP: 04543-017, uma área com 81.360,32, (oitenta e um mil, trezentos e sessenta metros quadrados e trinta e dois centímetros), situada no Polo Empresarial IV, na Rodovia Presidente Dutra, km 249 + 600 metros que parte serão desmembrada de áreas de terra e remanescente de maior porção pertencente ao Município de Pirai, com registro no Cartório do 1º Ofício de Pirai sob a matrícula nº 4.430, ficha 193, livro 2 AA e ficha 167 Livro 2-AC, a fim de regularizar a propriedade do terreno em que está instalada parte da planta industrial da Donatária em que foi construída a subestação de energia elétrica.

**§ 1º** – A área citada acima é composta pela totalidade da Área 1, com 2.739,64 (dois mil, setecentos e trinta e nove metros quadrados e sessenta e quatro centímetros); parte a ser desmembrada de Área 2, com 9.706,64 (nove mil setecentos e seis metros quadrados e sessenta e quatro centímetros) denominada como Área 2-B; parte a ser desmembrada de Área 3, com 16.502,33 (dezesesseis mil quinhentos e dois metros quadrados e trinta e três centímetros), denominada como Área 3-B; Área 5, com 33.772,63m² (trinta e três mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados e sessenta e três centavos), a ser desmembrada de remanescente de maior porção pertencente ao Município de Pirai, com registro no Cartório do 1º Ofício de Pirai sob a matrícula nº 4.430, ficha 193, livro 2 AA e ficha 167 Livro 2-AC; e Área 6, com 18.638,84m² (dezoito mil, seiscentos e trinta e oito metros quadrados e oitenta e quatro centímetros) a ser desmembrada de remanescente de maior

porção pertencente ao Município de Pirai, com registro no Cartório do 1º Ofício de Pirai sob a matrícula nº 4.430, ficha 193, livro 2 AA e ficha 167 Livro 2-AC, totalizando 81.360,32 (oitenta e um mil, trezentos e sessenta metros quadrados e trinta e dois centímetros) conforme descrito no Memorial Descritivo, disposto no Anexo I à esta Lei.

**§ 2º**– A Softys Brasil Ltda., realizou, em 31/10/2022, com efeitos jurídicos a partir de 01/01/2023, a incorporação societária das empresas Carta Fabril S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 18.369.472/0001-81, e da Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.752.385/0001-31, com estabelecimento neste Município, com endereço na Rodovia Presidente Dutra km 249, Pirai- RJ, com o objetivo de expandir as linhas produtivas e crescer na região, contribuindo com o desenvolvimento da cidade.

**§ 3º** – Após a incorporação da Carta Fabril S/A e da Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S/A, a Softys Brasil Ltda. e o Município de Pirai realizaram levantamento topográfico e, diante da divergência identificada, devidamente quantificada pelo Município de Pirai, firmaram termo de ajustamento de conduta - TAC com o objetivo de regularizar a propriedade de sua planta industrial e da subestação de energia elétrica, bem como permitir o incremento das atividades fabris, através da futura entrada em operação da subestação de energia elétrica.

**§ 4º** - A área descrita no Anexo I desta Lei e que é objeto da doação com encargos será utilizada pela Donatária para implementação e funcionamento da subestação de energia elétrica, a fim de alcançar 138.000 KW, com o propósito de estabilizar a energia elétrica, sem cortes e paradas, bem como, para garantir a continuidade do pleno funcionamento de sua planta fabril, em sua capacidade máxima, e ainda permitir o incremento das suas atividades fabris.

**§ 5º** – Para viabilizar a operação da Subestação de Energia, fica o Prefeito Municipal de Pirai autorizado também, após entrada em vigor desta Lei, a conceder o uso da servidão de passagem, em terreno de propriedade do Município, que margeia a estrada, para construção da linha de transmissão, necessária para o funcionamento da subestação de energia, cumpridos os requisitos estabelecidos no artigo 4º, inciso II, alínea “a”.

**Art. 2º** - O imóvel a que se refere o artigo anterior foi avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei Municipal nº 1.723/23, no valor de R\$ 2.905.282,24 (dois milhões, novecentos e cinco mil, duzentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos) e tem as delimitações e confrontações definidas no Memorial Descritivo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, o qual

deverá ser transcrito na respectiva Escritura Pública de doação com encargos, cujos custos e emolumentos, inclusive de registro imobiliário, correrão por conta exclusiva da Donatária.

**Art. 3º** - Como Contrapartida à doação com encargos, a Donatária se obriga, a realizar, às suas próprias expensas até o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), admitida uma variação de 5% a maior, a construção de uma Unidade de Saúde da Família - USF, na Rua Sebastião Dias da Rocha, Bairro Doutor Cássio, Arrozal, 3º Distrito de Piraí - RJ, e uma Unidade Educacional, na Rua Miguel Barbosa Leite, Bairro Rosa Machado, 1º Distrito de Piraí - RJ, respectivamente, nos termos descritos nos projetos a serem aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Piraí.

**§ 1º** - As obras descritas no caput serão de responsabilidade exclusiva da Donatária, que poderá executá-las diretamente ou por meio de empresa contratada, a seu exclusivo critério.

**§ 2º** - Após a publicação desta Lei, a Softys Brasil Ltda. deverá iniciar as construções assinaladas no caput deste artigo no prazo de 90 (noventa) dias, contados da obtenção das licenças municipais necessárias, notificando o Município a respeito do início das obras.

**§ 3º**- As obras assinaladas no caput deste artigo serão objeto de licenciamento, acompanhamento e fiscalização nos termos da Lei, através da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e do Conselho Municipal de Saúde deste Município.

**§ 4º** - A Softys Brasil Ltda. se compromete a executar a obra com responsabilidade e eficiência nos termos das licenças e regramentos Municipais, respeitando os projetos apresentados pelo Município de Piraí.

**§ 5º**- Os valores referentes às obras previstas no caput do presente artigo serão apurados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município, observados os custos orçados em Planilha EMOP. Caso os gastos da Donatária alcancem o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), admitido uma variação de 5% a maior, e tendo finalizado as obras, considerar-se-á cumprido o encargo pecuniário, sem que nenhuma outra obrigação de caráter pecuniário inerente à doação possa ser exigida da Donatária.

**§ 6º** - Caso os gastos da Donatária alcancem o valor de R\$ 3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais) sem ainda ter finalizado as obras estabelecidas no caput, o Município receberá as obras no estado em que se encontrarem, desde que

observados os custos orçados em Planilha EMOP e seja apresentada comprovação documental evidenciando o alcance do limite.

**Art. 4º** - A escritura de doação que formalizará a alienação em favor da sociedade empresarial mencionada no artigo 1º, conterá a transcrição integral desta Lei e consignará as seguintes obrigações para as partes contratantes:

**I – MUNICÍPIO DE PIRAI:** além da doação do imóvel, o Município se obriga ainda à concessão dos incentivos e obrigações abaixo listados, destinados, exclusivamente, ao parque empresarial da empresa Donatária, a saber:

**a)** Entregar a Donatária, em trinta dias, contados da publicação desta Lei, o detalhamento dos projetos das obras aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Piraí, previstos no artigo terceiro.

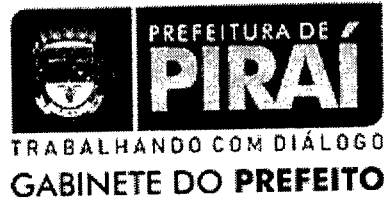
**b)** Conceder o uso da Servidão de passagem em terreno de sua propriedade que margeia a estrada para construção da linha de transmissão, necessária a operação da subestação de energia, após entrada em vigor desta Lei, e desde que protocolado perante o Município de Piraí a autorização da Concessionária de Energia Elétrica acompanhada do detalhamento do projeto.

**II - DONATÁRIA,** além das contrapartidas detalhadas no artigo 3º, obriga-se ao seguinte:

**a)** Submeter à prévia aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Piraí o projeto arquitetônico da subestação de energia elétrica e respectiva linha de transmissão, a ser levada a efeito no imóvel doado e objeto da servidão de passagem, apresentando no ato da celebração da escritura, todas as certidões negativas de débitos ou outro documento comprobatório de regularidade fiscal junto aos órgãos Municipais, Estaduais e Federais e Concessionárias de Serviços Públicos.

**b)** Obter a aprovação, emissão, autorização e/ou licenças necessárias do projeto de subestação de energia elétrica e respectiva linha de transmissão perante a empresa concessionária - responsável pelo serviço de distribuição de energia elétrica e protocolar perante o Município de Piraí a referida autorização da Concessionária de Energia Elétrica acompanhada do detalhamento do projeto.

**c)** Realizar a construção da linha de transmissão de energia elétrica e finalizar a construção da Subestação.



- d) Observar, no que couberem, as normas técnicas pertinentes às condições de higiene, segurança e meio ambiente.
- e) Responsabilizar-se e assumir todos os danos causados a terceiros ou ao Município, em decorrência de sua ação ou omissão.
- f) Não modificar, ampliar ou restringir o projeto, sem prévia aprovação dos órgãos competentes do Município, utilizando o terreno exclusivamente para o fim indicado e estabelecido, como objetivo, em seu contrato social, autorizando que prepostos devidamente credenciados pelo Município, acompanhem periodicamente as obrigações assumidas no presente inciso.
- g) Responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável.
- h) Assegurar em até 12 (doze) meses a partir do início de operação da Subestação de Energia Elétrica, a geração de 50 (cinquenta) novos postos de trabalho diretos, além dos já existentes na data de aprovação da presente Lei, bem como mantê-los durante a permanência no imóvel, objetivando a geração de mais empregos, no decorrer de suas atividades empresariais.
- i) Priorizar em 80% (oitenta por cento), a oferta de empregos em seu quadro de funcionários, para pessoas residentes no Município de Pirai, dando preferência ao comércio, prestadores de serviços e produtos do Município de Pirai;
- j) Encaminhar semestralmente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, pelo prazo de cinco anos a partir do início de operação da Subestação de Energia Elétrica, comprovante do número de empregados, através de guia da GFIP com autenticação do banco receptor ou outro documento equivalente.
- k) Garantir o emplacamento de todos os veículos de sua frota e de veículos de terceiros, no Município de Pirai;
- l) Apresentar anualmente, pelo prazo de cinco anos a partir do início de operação da Subestação de Energia Elétrica, à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, todas as certidões negativas de dívidas ou outro documento comprobatório de regularidade fiscal junto aos órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

**m)** Comunicar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo todas as alterações efetuadas em seu Contrato Social, pelo prazo de cinco anos contado da outorga da escritura de doação.

**Art. 5º** - Pelo presente e nos termos dispostos nesta Lei, o Município de Piraí doa à empresa Softys Brasil Ltda., a área de terras de 81.360,32 m<sup>2</sup> (oitenta e um mil, trezentos e sessenta metros quadrados e trinta e dois centímetros), cujas características e confrontações estão devidamente descritas no §1º do artigo 1º, para o fim específico de ser finalizada a construção e colocada em operação a subestação de energia elétrica com capacidade de 138.000 KW.

**Art. 6º** - Nos termos dispostos nesta Lei, o Município concede o uso da servidão de passagem, por prazo indeterminado, para permitir a construção e utilização da linha de transmissão ligando a subestação de energia elétrica à linha de transmissão que se localiza na divisa do Polo Empresarial IV, desde que respeitado o previsto no artigo 7º, após protocolada a autorização da Concessionária de Energia Elétrica acompanhada do detalhamento do Projeto.

**§ 1º**- Não poderá o Município de Piraí revogar a servidão de passagem, salvo nas hipóteses estabelecidas no parágrafo 5º. do artigo 7º, mediante regular processo administrativo.

**§ 2º** - Outros empreendimentos, que vierem a se instalar no entorno, poderão se conectar à linha de transmissão a ser construída pela Softys Brasil Ltda., com o intuito de possibilitar a transmissão/alcance de energia elétrica para os referidos estabelecimentos localizados nas áreas próximas.

**§ 3º**- A possibilidade de terceiros se conectarem à linha de transmissão mencionada no parágrafo anterior, não deve gerar qualquer custo ou encargo para a Softys Brasil Ltda., nem ao Município de Piraí, cabendo aos terceiros interessados todos os ônus referentes à conexão e ao uso e consumo da energia elétrica, inclusive a emissão das autorizações e/ou licenças necessárias perante a empresa concessionária - responsável pelo serviço de distribuição de energia elétrica e aos órgãos reguladores e aos entes públicos competentes.

**Art. 7º** - O imóvel ora doado reverterá, sem ônus de espécie alguma, ao Patrimônio Municipal, inclusive as benfeitorias e edificações nele existentes, nas seguintes hipóteses:

**I** – Se a Donatária não concluir as obras previstas no Artigo 3º dentro do prazo de 12 (doze) meses após seu início, conforme previsto no Parágrafo Segundo do referido artigo, salvo motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado.

**II** – Se a Donatária não cumprir quaisquer dos encargos previstos nesta Lei, dentro dos respectivos prazos, e desde que não regularize a situação no prazo de 90 (noventa) dias, após ser notificada pelo Município.

**III** – Se a Donatária encerrar suas atividades, por qualquer motivo, ou deixar de utilizar o imóvel para os fins previstos em seu contrato social, dentro do prazo de 05 (cinco) anos, a contar do início das operações da Subestação de Energia Elétrica.

**§ 1º** - Os prazos constantes do “caput” deste artigo poderão ser prorrogados, desde que ocorram fatos supervenientes, devidamente comprovados, comunicados e autorizados pelo Executivo Municipal.

**§ 2º**- Caso haja paralisação das atividades desenvolvidas pela Donatária por força maior, ou outros motivos justificáveis a juízo do Município, que impeçam, restrinjam ou inviabilizem a atividade normal desenvolvida nas unidades instaladas no imóvel, as partes se comporão no sentido de serem resguardados os direitos e interesses recíprocos.

**§ 3º**- Constatada eventual infração contratual, o Município notificará a donatária para que ofereça defesa escrita no prazo de 05 (cinco) dias, que será apreciada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, caso rejeitadas as razões de defesa, seja na seara administrativa e/ou judicial, deverá a donatária desocupar imediatamente o imóvel, devolvendo-o ao Município.

**§ 4º**- Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no presente artigo, assegurada a ampla defesa e o contraditório e expirado o prazo de regularização, o Município encaminhará Projeto de Lei ao Legislativo solicitando a revogação da doação, revertendo o imóvel ao patrimônio municipal, com a imediata averbação no Registro de Imóveis, independentemente de anuência da Donatária.

**§ 5º** - Se aplicam as disposições contidas no presente artigo para a extinção e cancelamento da servidão de passagem concedida a favor da Donatária, conforme previsão do parágrafo 5º do artigo 1º.

**Art. 8º** - A presente doação com encargos resolver-se-á, se a empresa, der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no artigo primeiro, ou deixar de cumprir qualquer cláusula do termo de doação, não podendo, nesse caso, pleitear indenização referente a benfeitorias ou opor embargos de retenção, o que só poderá ser levada a efeito com a aquiescência do Município de Pirai.

§ 1º - Fica expressamente vedado a donatária alienar o imóvel doado e as construções e benfeitorias que lhe sejam próprias, bem com locá-los, ceder o seu uso ou dá-los em comodato, exceto para fins de prestação de garantia real, tais como, hipoteca, caução, que se fizerem necessárias para a liberação de financiamento destinado à construção do parque empresarial, observadas as disposições legais contidas no § 4º do artigo 17 da Lei 8.666/93, in verbis:

*“Art.17. - A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

...

*§ 4º - A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado;”*

§ 2º - Após 05 (cinco) anos de efetivo atendimento às condições estabelecidas na presente Lei de Doação com Encargos, as reversões previstas deixam de incidir sobre o imóvel ora doado, o qual passa a integrar, de forma plena, o patrimônio da Donatária.

**Art. 9º** - Fica eleito o foro da Comarca de Pirai, para dirimir qualquer dúvida resultante dos termos de doação, bem como eventuais aditivos que vierem integrá-lo, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**Art. 10** – Determino, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

**Art. 11** - As despesas decorrentes da presente Lei, serão atendidas através da verba própria do orçamento em vigor que, em sendo necessário, será suplementada.

**Art. 12** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 13** - Revogam-se as disposições em contrário.



---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI**, em 26 de março de 2024.

**RICARDO CAMPOS PASSOS**  
Prefeito Municipal

[illegible]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
1º E 3º DISTRITOS DE PIRAI - RJ  
Prov. CNJ Nº 143/2023



**Ofício de Justiça de Pirai**  
**Serviço Notarial e Registral**

NOTAS - FUNDAMENTO - RITD - ACÓRDO - REGIÃO DO J. 1º E 3º DISTRITOS  
PRAZOS - OBRIGATORIEDADE - ART. 17 DA LEI ORÇAMENTÁRIA - ANEXO - NOTAS - FUNDAMENTO - RITD - ACÓRDO - REGIÃO DO J. 1º E 3º DISTRITOS

Livro: 2 / Matricula: 5672 / CNM: 092320.2.0005672-98 / Recibo: 39842 / Data da Certidão: 07/05/2025.

1º Ofício de Justiça de Pirai - RJ  
Serviço do Registro de Imóveis  
Eduardo Augusto da Silva  
OFICIAL  
Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ  
E-mail: primeirooficial@yahoo.com.br  
Telefone: (24)99328-3076

C.M.P. - PIRAI-RJ.  
Processo nº 0907  
Rubrica *W* Fis 19

1º Ofício de Justiça de Pirai - RJ-RJ  
 Serviço do Registro de Imóveis  
 Eduardo Augusto da Silva  
 OFICIAL  
 Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ  
 E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br  
 Telefone: (24)99328-3076

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 5672 / CNM: 092320.2.0005672-98 / Recibo: 39842 / Data da Certidão: 07/05/2025.

**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**

1º E 3º DISTRITOS DE PIRAI - RJ  
 Prov. CNJ Nº 143/2023



**1º Ofício de Justiça de Pirai**  
**Serviço Notarial e Registral**

NOTAS - PROTESTO - RPD - RCPJ - RGI dos 1º e 3º Distritos  
 Rua Comendador Sa nº 17, Lagoa do, Centro, Pirai - RJ - CEP: 24130-000  
 (24) 99328-3076 - E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br - CNJ 143/2023

MATRÍCULA:  
 5.672

CNM:  
 092320.2.0005672-98

FICHA:  
 01vº

Arrozal, Pirai - RJ. 2) GHAZIELLE DE CARVALHO VALLIM ALVES, brasileiro(a), portadora da identidade nº 126482768, expedida pelo IFF/DETRAN em 23/11/2015 e inscrita no CPF: 054.033.057-90, residente e domiciliada à Rua Prof Amália Guimarães 25, centro, Arrozal, Pirai - RJ, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com FÁBIO STEYER ALVES, 3) DANIELLE DE CARVALHO VALLIM, brasileiro(a), solteira, portadora da identidade nº 126482776, expedida pelo IFF/DETRAN em 26/10/2011 e inscrita no CPF: 106.567.229-42, residente e domiciliada à Rua Prof Amália P Guimarães 11, centro, Arrozal, Pirai - RJ. FORMA DE AQUISIÇÃO: Escritura de inventário e partilha de bens deixado por Maurício Roberto Vallim, lavrada nas Notas do RCPN de Passa Três, 4º Distrito do Município de Rio Claro - RJ, no Lº 57, fls. 237, ato 162, em 04/07/2016, pelo EBNT 26276 PPA. NÚMERO DE REGISTRO ANTERIOR: Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na Matrícula nº 3.043, originalmente aberta em 20/10/1995, que fica SANEADA NESTA DATA, Pirai, 06 de julho de 2023. Eu, Fernando de Souza Coelho (Fernando de Souza Coelho) Escrevente Substituto, Matrícula 94/5336/ que subscrevo e assino.



1º Ofício de Justiça de Pirai - RJ-RJ  
Serviço do Registro de Imóveis  
Eduardo Augusto da Silva  
OFICIAL  
Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ  
E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br  
Telefone: (24)99328-3076

C.M.P. - PIRAI-RJ.

Processo nº 0907

Rubrica 846 Fis. 21

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5672 / CNM: 092320.2.0005672-98 / Recibo: 39842 / Data da Certidão: 07/05/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **5672** extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 ou seja **INTEIRO TEOR**, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus, condições, gravames, indisponibilidades ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado, bem como a existência de ações reais e pessoais repressivas, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **QUE DOU FÉ. PIRAI, 07 de maio de 2025.** Buscas dadas por **Marco Antonio de Oliveira Pires**. Escrevente/Substituto subscrevo e assino Eletronicamente através do padrão ICP-Brasil.

### Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,53 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,26.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEG 52437 MKW**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)



Ordem de Serviço nº 008/2025

Em, 28 de abril de 2025.

Determino ao Procurador-Geral a adoção das necessárias providências, no sentido de ser instaurado processo administrativo, objetivando a desapropriação de um imóvel com 18.524,19m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e vinte e quatro metros e dezenove centímetros quadrados), a ser desmembrada da área registrada na matrícula: 5672 – CNM: 092320.2.0005672-98 - Livro: 2, situada no 3º Distrito deste Município e Comarca de Pirai, cuja descrição, características e confrontações são de conhecimento dos órgãos técnicos da Prefeitura, tendo em vista a necessidade imperiosa de interesse público.

As providências a serem adotadas incluem a juntada ao processo dos dados cadastrais do imóvel, nesta Prefeitura e do título público imobiliário.

A Secretaria de Obras deve proceder à confecção das plantas dos imóveis com todos os dados necessários às suas perfeitas identificações, adotando as demais providências, inclusive a avaliação dos bens por comissão especialmente constituída para esse fim.

Assino o prazo de 30 (trinta) dias para o integral cumprimento das providências ora determinadas, ocasião em que o processo ser-me-á concluso para exame e decisão final.

Cumpra-se.

  
LUIZ FERNANDO DE SOUZA  
Prefeito Municipal



**DECRETO Nº 6.747, de 29 de abril de 2025**

**EMENTA:** Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação o imóvel que menciona.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRAI,** usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, mediante compromisso amigável ou via judicial, imóvel com área de 18.524,19m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e vinte e quatro metros e dezenove centímetros quadrados), a ser desmembrada da área registrada na matrícula: 5672 – CNM: 092320.2.0005672-98 - Livro: 2, situada no 3º Distrito deste Município e Comarca de Pirai, tendo em vista a necessidade imperiosa de interesse público.

**Art. 2º** - As despesas decorrentes deste Decreto correrão à conta da dotação orçamentária própria do orçamento em vigor.

**Art. 3º** - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI,** em 29 de abril de 2025.

  
**LUIZ FERNANDO DE SOUZA**  
Prefeito Municipal

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA****Item 01 - Promitentes vendedores:**

**EDNA APARECIDA DE CARVALHO VALLIM**, brasileira, viúva, pensionista, portadora do RG nº 05936834-0, IFP/RJ, expedida em 03/02/1981, inscrita no CPF/MF sob o nº 497.143.097-00, domiciliada na Rua Professora Amália Guimarães, nº 11, Arrozal, Pirai, Estado do Rio de Janeiro, não possuindo endereço eletrônico;

**GRAZIELLE DE CARVALHO VALLIM ALVES**, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Fábio Steter Alves, empresária, portadora do RG nº 12698276-8, IFP/RJ, expedido em 13/08/1998, inscrita no CPF/MF sob o nº 054.933.837-30, domiciliada e residente na Rua Professora Amália Guimarães, nº 25, Arrozal, Pirai, Rio de Janeiro, possuindo como endereço eletrônico [graziellecvallim@yahoo.com.br](mailto:graziellecvallim@yahoo.com.br).

**DANIELLE DE CARVALHO VALLIM**, brasileira, solteira, antropóloga, declara não viver em União Estável, portadora do RG nº 12.698.277-6, DETRAN/RJ, expedido em 26/10/2011, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.567.227-62, domiciliada e residente na Rua Almirante Tamandaré, 38/1202, Flamengo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, possuindo como endereço eletrônico [dcvallim@gmail.com](mailto:dcvallim@gmail.com).

**Item 02 - Promissária Compradora:**

**M S IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, Microempresa na modalidade de Sociedade Empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 52.696.870/0001-40 com sede na Rua Capital Manoel Torres, nº 280, Centro, Pirai, Rio de Janeiro, CEP: 27.175-000, tendo o Contrato Social registrado na Jucerja sob o nº 33.2.1291954-4, representados neste ato pelos sócios NATASHA SILVEIRA MARTINEZ DE MORAIS, brasileira, solteira, nascida em 07/01/1999, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 07206601930, expedida pelo DETRAN/RJ em 27/12/2022 e inscrita no CPF/MF sob o nº 135.840.547-61 e DANIEL SILVEIRA MARTINEZ DE MORAIS, brasileiro, solteiro, nascido em 06/04/2010, empresário,

portador da Carteira de Identidade nº 28.169.309-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 19/06/2023 e inscrito no CPF/MF sob o nº 157.048.787-17, ambos residentes e domiciliados na Rua Capitão Manoel Torres, nº 280, Centro, Pirai/RJ, cep: 27.175-000.

**Neste Ato, figurarão como ANUENTES:**

**LUCIANO MARTINEZ DE MORAIS**, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03890728747, Detran/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 044.188.887-99, e sua esposa **ELIANA SILVEIRA DE MORAIS**, brasileira, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00142481408 Detran/RJ e inscrita no CPF/MF sob o nº 092.345.217-65, usufrutuários das quotas da sociedade empresária **M S IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, residentes na Rua Capital Manoel Torres, nº 280, Centro, Pirai, Rio de Janeiro, Bairro CEP: 27.175-000

**Item 03 - IMÓVEL:**

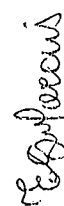
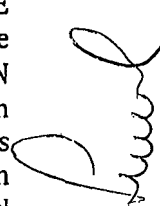
O imóvel objeto desta promessa corresponde à área denominada, **Área Remanescente**, medindo **18.524,19 metros quadrados (Dezoito mil quinhentos e vinte e quatro metros quadrados e dezenove centímetros)**, à ser desmembrado do imóvel descrito e caracterizado como "Sítio Carvalho Vallim", que possui matrícula registral sob o nº 5672, ITR sob o nº 1.701.848-0 e CCIR sob o nº 519.049.006.637-5 do Cartório do 1º Ofício de Justiça de Pirai/RJ. A **Área Remanescente** possui as seguintes medidas e confrontações descritas no parágrafo abaixo, e deverá ser parcelada/desmembrada do "Sítio Carvalho Vallim", conforme legislação atual e vigente junto ao Ente Municipal:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.500.990,029m e E 599.362,052m; deste segue confrontando com a propriedade de Luiz César Vallim, com azimuth de 164°38'48" por uma distância de 221,62m até o vértice P-02, de coordenadas N 7.500.776,320m e E 599.420,730m; deste segue confrontando com a propriedade de Antenor Alexandre do Santos, com azimuth de 267°18'42" por uma distância de 46,69m até o vértice P-03, de coordenadas N 7.500.774,130m e E 599.374,090m; deste segue confrontando com a propriedade de Antenor Alexandre do Santos, com azimuth de 270°42'08" por uma distância de 56,83m até o vértice P-04, de coordenadas N 7.500.774,826m e E 599.317,265m; deste segue confrontando com o Lote 08, com azimuth de 54°14'41" por uma distância de 14,52m até o vértice P-05, de coordenadas N 7.500.783,313m e E 599.329,050m; deste segue confrontando com o Lote 13, com azimuth de 54°52'47" por uma distância de 16,12m até o vértice P-06, de



coordenadas N 7.500.792,584m e E 599.342,233m; deste segue confrontando com a propriedade de Lote 13, com azimute de 348°01'10" por uma distância de 49,46m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.500.840,966m e E 599.331,966m; deste segue confrontando com o Lote 07, com azimute de 347°50'21" por uma distância de 9,86m até o vértice P-08, de coordenadas N 7.500.850,609m e E 599.329,888m; deste segue confrontando com o Lote 07, com azimute de 258°25'48" por uma distância de 29,66m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.500.844,660m e E 599.300,830m; deste segue confrontando com o Lote B1, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 11,16m até o vértice P-10, de coordenadas N 7.500.855,616m e E 599.298,729m; deste segue confrontando com o Lote B2/B3/B4/B5, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 39,93m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.500.894,828m e E 599.291,210m; deste segue confrontando com o Lote B6, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 10,01m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.500.904,662m e E 599.289,324m; deste segue confrontando com o Lote B9, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 19,80m até o vértice P-13, de coordenadas N 7.500.924,111m e E 599.285,595m; deste segue confrontando com a propriedade de, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 10,17m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.500.934,095m e E 599.283,680m; deste segue confrontando com o Lote B10/B11, com azimute de 349°08'42" por uma distância de 21,08m até o vértice P-15, de coordenadas N 7.500.954,796m e E 599.279,711m; deste segue confrontando com Lote B10/11, com azimute de 257°40'46" por uma distância de 20,79m até

o vértice P-16, de coordenadas N 7.500.950,360m e E 599.259,400m; deste segue confrontando com a Estrada João Guimarães, com azimute de 0°25'20" por uma distância de 13,57m até o vértice P-17, de coordenadas N 7.500.963,930m e E 599.259,500m; deste segue confrontando com a Estrada João Guimarães, com azimute de 5°30'15" por uma distância de 11,05m até o vértice P-18, de coordenadas N 7.500.974,930m e E 599.260,560m; deste segue confrontando com a Estrada João Guimarães, com azimute de 11°52'40" por uma distância de 5,79m até o vértice P-19, de coordenadas N 7.500.980,596m e E 599.261,752m; deste segue confrontando com o Lote 06, com azimute de 104°44'21" por uma distância de 29,53m até o vértice P-20, de coordenadas N 7.500.973,084m e E 599.290,305m; deste segue confrontando com o Lote 12, com azimute de 158°52'38" por uma distância de 5,00m até o vértice P-21, de coordenadas N 7.500.968,420m e E 599.292,107m; deste segue confrontando com o Lote 12, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 7,60m até o vértice P-22, de coordenadas N 7.500.970,663m e E 599.299,367m; deste segue confrontando com o Lote 11, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 8,25m até o vértice P-23, de coordenadas N 7.500.973,098m e E 599.307,249m; deste segue confrontando com o Lote 10, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 4,35m até o vértice P-24, de coordenadas N 7.500.974,382m e E 599.311,405m; deste segue confrontando com o Lote 09, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 8,00m até o vértice P-25, de coordenadas N 7.500.976,744m e E 599.319,049m; deste segue confrontando o Lote 05, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 8,00m até o vértice P-26, de coordenadas N 7.500.979,105m e E 599.326,692m; deste segue confrontando com o Lote 04, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 7,50m até o vértice P-27, de coordenadas N 7.500.981,319m e E 599.333,858m; deste segue confrontando com o Lote 03, com azimute de 72°49'54" por uma distância de 9,50m até o vértice P-28, de coordenadas N 7.500.984,123m e E 599.342,935m; deste segue confrontando com o Lote 02, com azimute de 72°49'10" por uma distância de 10,00m até o vértice P-29, de coordenadas N 7.500.987,077m e E 599.352,489m; deste segue confrontando com o Lote 01, com azimute 72°50'39" por uma distância de 10,01m até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro de 715,85 m.



**Item 04 - Preço total:**

R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

**Item 05 - Da Forma de pagamento e Quitação do valor pactuado:**

Como ajustado entre as partes, o valor pactuado de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) será quitado de forma parcelada, conforme disposição abaixo:

Como valor de parcela inicial será pago o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

Como valores intermediários, ou seja, parcelas mensais, serão 17 (dezesete) parcelas iguais e consecutivas de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

Como valor de parcela final, será pago o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

**Item 06 - Do quanto devido a cada vendedor:**

O valor total, conforme ajustado e aceito por todas, será transferido para as contas das vendedoras, mas com características abaixo delineadas, mas em datas previamente ajustadas.

Como sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) foi dividido igualmente em 3 (três), cabendo a cada vendedora o correspondente a R\$ 166.666,66 (cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

A partir do mês de fevereiro serão devidas 17 (dezesete) parcelas de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), as quais serão transferidas, em proporção diferente, para as contas de Edna Aparecida de Carvalho Vallim, Grazielle de Carvalho Vallim Alves e Danielle de Carvalho Vallim, sendo estabelecido o seguinte: Edna Aparecida de Carvalho Vallim receberá 5% (cinco por cento) do valor das parcelas; Grazielle e Danielle receberão, em percentuais iguais o correspondente a 47,5%,

ou seja, caberá a cada uma o equivalente a R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais);

Como parcela final, será devido o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), cabendo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) à Edna Aparecida de Carvalho Vallim; R\$ 142.500,00 (cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais) à Grazielle de Carvalho Vallim Alves e R\$ 142.500,00 (cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais) a Danielle de Carvalho Vallim, ensejando assim a quitação plena.

OBS: A 1ª parcela, correspondente ao mês de fevereiro de 2025, já fora transferida da maneira neste Instrumento disposto, na data de 10 de fevereiro de 2025.

Deve-se acrescentar que Edna Aparecida de Carvalho Vallim anui a este contrato e da forma estipulada para a quitação do valor acordado.

#### Item 07 - Disposições finais:

O presente Instrumento Particular está sendo efetivado em comunhão de interesses e configura meio de, posteriormente, ser realizada a Escritura definitiva de Venda e Compra, a qual, conforme ajustado, será outorgada em julho de 2026, podendo, se possível para as partes envolvidas, ser antecipada a lavratura do Ato de transferência definitiva, que só será transmitida à Promissária Compradora após o adiantamento do pagamento integral da presente negociação.

DAS CONDIÇÕES EXPRESSAS:

#### CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Por este Instrumento Particular de PROMESSA de Venda e Compra, as partes qualificadas nos itens 01 e 02 do quadro resumo, têm entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do imóvel descrito no item 03 do quadro resumo, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas:

**I - PARTES:**

1ª -de um lado, como promitentes **vendedoras**, figuram as pessoas devidamente qualificadas no item 01 do quadro resumo e adiante simplesmente designadas "**vendedoras**".

2ª -de outro lado, adiante simplesmente designados "**promissários compradores**", devidamente qualificados no item 02 do quadro resumo, figura a parte "**compradora**", representada por quem de direito, quais sejam: os sócios e os usufrutuários.

**II - OBJETO:**

3ª - As vendedoras são senhoras, legítimas possuidoras e proprietárias do imóvel descrito e caracterizado na matrícula 5672, sendo a tratativa deste Instrumento Particular a **Área Remanescente (conforme descrito no Ítem 03)**, a qual será devidamente desmembrada. Após o desmembramento, este imóvel poderá ter matrícula diversa, antecipando que todo o trâmite procedimental será de conhecimento e responsabilidade da parte compradora, através dos seus sócios e usufrutuários.

4ª - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as vendedoras têm ajustado vender conforme prometem à parte compradora, e esta, representada por quem de direito, a comprar-lhes o imóvel descrito e caracterizado no item 03 do quadro resumo, de que aqueles são titulares (em sistema de condomínio legal), de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros, ou, ainda, de restrições de qualquer natureza, pelo preço determinado no item 04 do quadro resumo e de conformidade com as cláusulas e condições já previamente estabelecidas. As **Vendedoras**, entregam neste ato, à **Promissária Compradora**, impressos, mapa e memorial descritivo da área objeto do presente contrato, devidamente assinados pelo engenheiro responsável

### III- PREÇO

5ª - O preço certo e ajustado da venda ora prometida é aquele discriminado no item 04 do quadro resumo, a ser pago de acordo com os Ítens 05 e 06 do citado quadro resumo.

6ª - As vendedoras receberam da compradora, na data de 10 de janeiro de 2025 o valor corresponde ao sinal e princípio do pagamento, sendo previamente estabelecido que da data corresponde ao dia 10 (dez) dos meses consecutivos (10 de fevereiro, 10 de março, 10 de abril e consecutivos até junho de 2026) são devidas as parcelas de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), findando com a parcela final de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a ser paga na entrega do RGI, em agosto de 2026, conforme expressa menção no quadro resumo, item 06.

7ª - A parte compradora obriga-se a pagar em moeda corrente na época do pagamento (dias 10 dos meses de fevereiro de 2025 até 10 de agosto de 2026), impreterivelmente, através de transferência bancária.

8ª - A parte compradora, como descrito acima, se obriga a pagar os valores descritos no quadro resumo, itens 05 e 06, sob pena de, não o fazendo, e sem prejuízo das sanções consentâneas do descumprimento contratual, ficar sujeito ao pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, desde o vencimento, nos termos deste contrato, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios de 20% do valor do débito (Código civil, arts. 389 e 395).

9ª - Este contrato é firmado com a prerrogativa de Título Executivo Extrajudicial e para efeito de Execução, havendo mora no pagamento das parcelas, a dívida será considerada total e antecipadamente vencida, sendo deste modo ora expressamente estipulado o pagamento.

### IV - RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES:

7ª - A falta de qualquer dos pagamentos estipulados autorizará as partes Vendedoras a notificar a parte COMPRADORA judicialmente ou através do Cartório de Títulos e Documentos, todo com base no Decreto Lei 745/1969, para purgar a

mora no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recibo de notificação, acarretando, de *pleno jure*, após o prazo para purgação da mora, à rescisão do contrato, resolução esta que se operará em favor das VENDEDORAS, e como consequência, a parte COMPRADORA perderá os valores pagos, estabelecido como cláusula penal compensatória;

8º - Desde já fica estabelecido que qualquer intervenção no Imóvel só será permitida após a quitação de 70% (setenta por cento) do valor estipulado.

#### V - POSSE

8º - A posse definitiva do imóvel, objeto deste contrato, será transferida após a concretização do pagamento integral do valor total do imóvel (conforme **Item 5**), e dos desmembramentos devidos, uma vez que são devidas obrigações a serem cumpridas pela **Promissária Compradora**, por meio de seus representantes, obtendo a posse precária e indireta, ressaltando que conforme disposto acima, intervenção no local só será permitida após o pagamento do correspondente a 70% (setenta por cento) do imóvel.

9º - Após a quitação dos 70% (setenta por cento) a **Promissária Compradora** poderá realizar intervenção no imóvel, mas afirma e se compromete a buscar e solicitar todas as licenças devidas, sujeitando-se a toda a responsabilidade pelas obras realizadas na sua unidade, assumindo o pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza, ou multas incidentes, assim como sobre todas as taxas referentes às construções que realizarem sobre o imóvel objeto do presente contrato, (na parte que lhes pertence), ainda que lançados em nome das **VENDEDORAS** ou de terceiros.

#### VI - ESCRITURA

10º - As despesas com o ato da escritura, tais como ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), custas e emolumentos devidos ao tabelião, bem como ao Oficial de Registro de Imóveis para concretização do Negócio Jurídico, e toda e qualquer outra despesa, serão de exclusiva responsabilidade da parte compradora, só devendo ser

do valor ora pactuado, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, bem como honorários advocatícios, independentes daqueles devidos em razão do artigo 389 e 395, do Código Civil.


20ª- Declaram expressamente as VENDEDORAS não estarem sujeitos às contribuições devidas à Previdência Social (artigo 47, inciso I, alínea "b" da Lei Federal nº 8.212/91).

Para dirimir quaisquer questões, direta ou indiretamente, que decorram deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Pirai-RJ, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


E, por estarem acordes, firmam o presente Instrumento Particular em 3 (Três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam.

**Pirai, 13 de fevereiro de 2025.**

Promitentes Vendedoras:

 Edna Aparecida de Carvalho Vallim

EDNA APARECIDA DE CARVALHO VALLIM

 Grazielle de Carvalho Vallim Alves

GRAZIELLE DE CARVALHO VALLIM ALVES

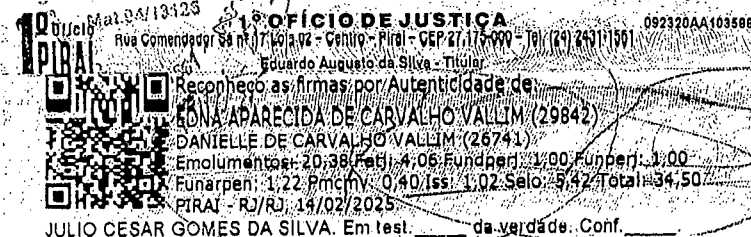
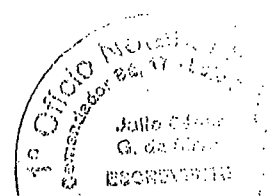
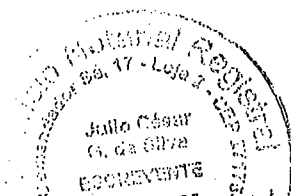
 Danielle Vallim

DANIELLE DE CARVALHO VALLIM

Promissária Compradora:

Elizama Silveira de Moraes

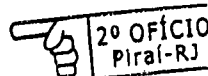
**M S IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**



NATASHA SILVEIRA MARTINEZ DE MORAIS/ DANIEL SILVEIRA MARTINEZ DE  
MORAIS

Anuentes:

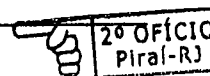
Luciano Martinez de Moraes



2º OFÍCIO  
Pirai-RJ

LUCIANO MARTINEZ DE MORAIS

Eliona Silveira de Moraes



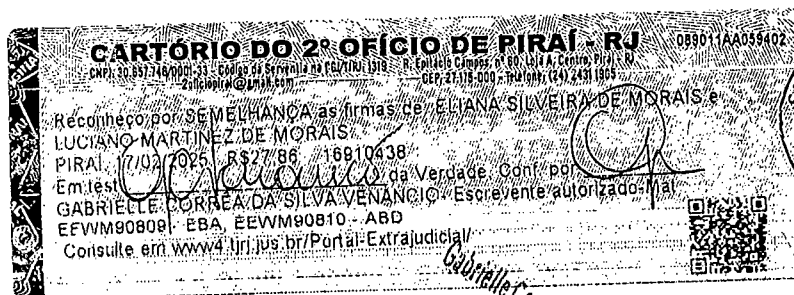
2º OFÍCIO  
Pirai-RJ

ELIANA SILVEIRA DE MORAIS

Testemunhas:

Cássia Cristina Pereira Lopes

Cássia Cristina Pereira Lopes – OAB/RJ 145.913



Gabrille Corrêa da Silva Venâncio  
Escrivente  
Matr: 9419057