

COM PROMISSO

MARCELO → ODAIR

268

fls. 258

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente Instrumento Particular de COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, Vantagens, Obrigações e Responsabilidades, nesta Cidade de Caraguatatuba, São Paulo, pelas partes adiantes qualificadas a saber: de um lado como VENDEDORES: **MARCELO EGÍDIO LOPES**, brasileiro, divorciado, empresário, CIRG sob o número 19585171 e do CIC/CPF 11798476878, residente e domiciliado a Praça Sacadora Cabral, 43, Centro, Mogi das Cruzes - SP CEP 07810-450 e **FERNANDA SOARES PARISE**, brasileira, solteira, empresária, CIRG sob o número 41.073.326-X e do CIC/CPF 317.417.048-63, residente e domiciliado a Praça Sacadora Cabral, 43, Centro, Mogi das Cruzes - SP CEP 07810-450, e do outro, como COMPRADOR: **ODAIR ALVES**, brasileiro, divorciado, advogado, CIRG sob o número 19716771-8 e inscrito no CPF 27048652802, residente e domiciliado a Rua Guilherme, 455 Vila Urupês, Suzano SP CEP 08615-110, que tem entre si, justo e contratado, o que mutuamente outorgam, aceitam e assinam, convencidos pelas Clausulas e seguintes condições:

1.0 - CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1 - Os VENDEDORES transferem ao COMPRADOR, todos os direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades livres e desembaraçadas de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, foro, apreensão e dívidas do imóvel, sendo este, um Imóvel urbano residencial Imóvel: Apartamento nº 52-B, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO MAR Y CÉU (Bloco B), situado à Avenida Dom Pedro I nº 1305, Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo área útil de 220,87m², a área comum de 41,48m², a área de

10084503220178260223. sob o número 10084503220178260223 e código 1666185. informado o processo 10084503220178260223. informado o processo 10084503220178260223.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2017 às 17:14. sob o número 10084503220178260223 e código 1666185. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2017 às 17:14. sob o número 10084503220178260223 e código 1666185.

garagem de uso comum de 11,50m², encerrando a área total construída de 273,85m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,214985% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito de uso de uma vaga em lugar indeterminado e sujeito a auxílio de manobrista na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0091-007-036, contendo dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, garagem para dois veículos e quintal no fundo.

2.0 - CLÁUSULA SEGUNDA

2.1- Que assim sendo, vem os VENDEDORES, via deste instrumento e na melhor forma de direito, TRANSFERIR, como de fato TRANSFERIDO, tem o referido imóvel para a pessoa do COMPRADOR, com todos os seus referidos direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades decorrentes do aludido imóvel, objeto do presente instrumento, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 657.650,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil e seiscentos e cinquenta reais)**, que serão pagos diretamente aos VENDEDORES, neste ato, da seguinte maneira:

2.2 - R\$ 104.200,00 (cento e quatro mil e duzentos reais) de entrada, já pagos neste ato;

2.3 - O Comprador assume as taxas de condomínio atrasadas, já tendo sido pago o valor de R\$ 24.574,00 (vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e quatro reais), sendo R\$ 22.384,00 (vinte dois mil trezentos e oitenta e quatro reais) em dinheiro e R\$ 2.190,00 (dois mil cento e noventa reais) em cheque. O débito restante de condomínio será pago através de 28 parcelas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) sendo a primeira no mês de janeiro de 2017.

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2017 às 17:14, sob o número 10084503220178250223. conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008450-32/2017 e código 1686185.

240

fls. 260

2.3 - Trinta e cinco parcelas de R\$ 7.790,00 (sete mil setecentos e noventa reais), sendo a primeira dia 07 de fevereiro de 2017, e as demais, de trinta e trinta dias;

2.3.1 - Neste ato, o Vendedor recebe o valor de R\$ 29.602,00 (vinte e nove mil, seiscentos e dois reais) como antecipação das cinco primeiras parcelas, ou seja, de fevereiro/2017, março/2017, abril/2017, maio/2017 e junho de 2017, que serão pagos através de TED quando da assinatura deste instrumento.

2.3.2 - Cinco cheques no valor de R\$ 7.790,00 (sete mil setecentos e noventa reais), titularidade de Nilza Salete Alves, Agencia 4445, Conta 0040064, cartões de números 000072, 000071, 000070, 000069, 000068, com vencimentos para 07 de Julho de 2017, 07 de agosto de 2017, 07 de setembro de 2017, 07 de outubro de 2017 e 07 de novembro de 2017 respectivamente, representando, seus respectivos vencimentos de parcela.

2.3.3 - Vinte e cinco parcelas de R\$ 7.790,00 (sete mil setecentos e noventa reais), a serem pagas em dinheiro, depósito bancário ou outro meio que as partes convencionarem, sendo a primeira para o dia 07 de dezembro de 2017 e as demais consecutivas.

2.4 - Os COMPRADORES assumem a dívida de IPTU no valor de R\$ 370.000,00 que será pago diretamente à prefeitura de Guarujá, observando o desconto de 70% do programa REFIS, ou seja, R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). Os valores que ultrapassar de R\$260.000,00 (duzentos mil reais), serão pagos por conta dos VENDEDORES;

2.5 - O presente instrumento e de caráter irrevogável e irretratável, não dando margem a arrependimento;

3.0 - CLÁUSULA TERCEIRA

3.1 - Que fica o Comprador emitido na posse, direito, ação, uso, gozo e servidão sobre o imóvel objeto deste instrumento, correndo por conta única e exclusiva deles, a partir do recebimento do aludido imóvel, ficando o mesmo sub-rogado em todas as taxas, ônus, impostos, custas, prestações, emolumentos, ou a quem de direito e demais despesas com escrituração, registros, averbações, transferências, certidões negativas e outras que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel, bem como, fica os Vendedores emitido na posse do veículo utilizado como parte de pagamento (clausula 2.2), onde a partir do dia 01/12/2016 as 18:00, cedeu todos os direitos como de fato tem cedido sobre o imóvel.

4.0 - CLÁUSULA QUARTA

4.1 - Que o imóvel será entregue ao Comprador em conformidade com o disposto na Clausula Terceira deste instrumento, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, em dia com todas as taxas, impostos, custas, prestações, emolumentos, salvo taxas de água, luz, e IPTU ate a data da assinatura deste instrumento, salvo casos já especificados neste contrato;

5.0 - CLÁUSULA QUINTA

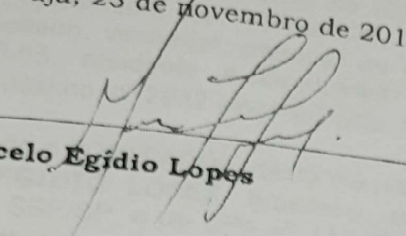
5.1 - Que o presente instrumento e feito entre as partes contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, em CARATER IRREVOGAVEL E IRRETRÁTAVEL, obrigando-se estas mesmas partes a manterem o presente sempre bom, firme e valioso, respondendo os VENDEDORES na forma da lei, pelos riscos, se chamado for, a qualquer tempo e época;

6.0 - CLÁUSULA SEXTA

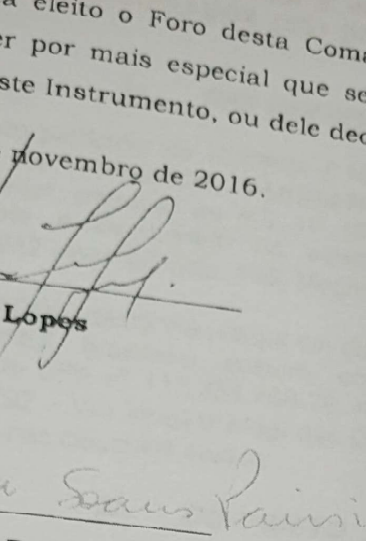
272

6.1 - Que fica eleito o Foro desta Comarca, com expressa renuncia de outro qualquer por mais especial que seja para a solucao de quaisquer pendencias deste Instrumento, ou dele decorrentes.

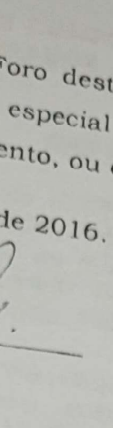
Guarujá, 23 de novembro de 2016.



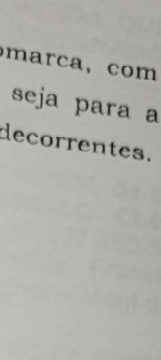
Marcelo Egídio Lopes



Fernanda Soares Parise

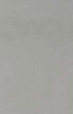


Odair Alves



Testemunha 1

Testemunha 2



ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR ALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/07/2017 às 17:14 , sob o número 10084503220178260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008450-32.2017.8.26.0223 e código 1686185.