

Compromisso

ALESSANDRO → MARCELO

fls. 263

243

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM, COMO VENDEDOR (ES) E COMPRADOR (ES) DESIGNADOS E QUALIFICADOS NA FORMA ABAIXO:

I. DAS PARTES

Pelo presente instrumento particular de *COMPRA E VENDA*, de um lado o VENDEDOR, chamado simplesmente de VENDEDOR, **ALESSANDRO CLEMENTE DA SILVA**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador do RG. Nº 18.157.456-SSP/SP, e do CPF nº 419.907.968-85, residente e domiciliado na avenida Francisco Rodrigues filho, condômino máximo, nº 2022 bloco 02 apto. 165, Mogilar – Mogi das Cruzes – SP.

E do outro lado o COMPRADOR, designado aqui em diante simplesmente COMPRADOR, **MARCELO EGIDIO LOPES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG. Nº 19.585.171 - SSP/SP, e do CPF nº 117.984.768-78, residente e domiciliado a rua Dr. Deodato Wertheimer, nº 792 – Vila Mogilar Mogi das Cruzes – SP, têm entre si justo e contratado o que se segue nas cláusulas abaixo:

II. DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – A VENDEDORA é proprietária e foi responsável pelo imóvel no edifício Mary Céu, localizado a Avenida Dom Pedro I, nº 1305, Jardim Três Marias, cidade de Guarujá – SP. objeto da matrícula n.º 103.176 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Guarujá no estado de São Paulo, adquirido através de *procuração de plenos poderes*, de JOÃO FONTES DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, comerciante portador da cédula de RG nº 18.615.877-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 117.837.778-42 e sua mulher FABIANA DE FATIMA CORDEIRO, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 22.989.496-3 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 252.493.028-90, casados aos 04/12/2004, pelo regime de comunhão parcial de bens, certidão de casamento sob nº 52426, livro B-259, folhas 181, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito – Butantã – SP, residentes e domiciliados na Rua Cândido Fontoura, n 575, Jardim Boa Vista (zona Oeste) São Paulo – SP, os quais o COMPRADOR declara ter pleno conhecimento, aceitando-os sem nenhuma restrição, uma vez que adquire o imóvel PRONTO e ACABADO.

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel objeto da presente transação é constituído do apartamento de número 52, bloco B do edifício citado na cláusula anterior, com 01 vagas de garagem já definidas nas pranchas, do projeto de arquitetura acima mencionado e de pleno conhecimento e aceitação do COMPRADOR, com área privativa de 220,87 m², área comum de 41,48 m², área total de 273,85 m² e fração ideal correspondente a .4,214985% no terreno e nas demais coisas em comum do condomínio.

III. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA – O COMPRADOR se compromete a pagar a VENDEDORA, o preço certo e ajustado de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) que serão pagos da seguinte forma:

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. 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 1686187.

R\$ 10.000,00 representados por um veículo marca fiat strada trek, flex, ano 2008, o qual desta forma o VENDEDOR declara haver recebido em sua integralidade o veículo.

R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) dividido em cheques de pagamento, representados da seguinte forma e valores:

- R\$ 100.000,00 (cem mil reais) divididos em 10 cheques de números 000381 a 000390 no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem depositados 01 por mês, sempre dia 10, tendo início em 10 de janeiro de 2017 encerrando em 10 de outubro de 2017.
- R\$ 50.000,00 (cinquenta e seis mil reais) divididos em 09 cheques de números 000134, 000100, 000099, 000353, 000352, 000355, 000358, 000359, 000360 no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e um de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a serem depositados 02 por mês, sempre dia 10 e 15, tendo início em novembro de 2017 e o ultimo cheque no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e uma promissória de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) em março de 2018.
- R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) em promissórias divididas em 9 parcelas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem pagas 01 por mês, tendo início em de 10 de abril de 2018 e final em 10 de dezembro de 2018.

o qual a VENDEDORA declara haver recebido em sua integralidade;

§ 1º - O VENDEDOR com a ciência do COMPRADOR, declara que as promissórias serão trocadas por cheques mantendo as datas e valores de pagamento nomes de janeiro do ano de 2017.

IV. DO PAGAMENTO ANTECIPADO

CLÁUSULA QUARTA – O COMPRADOR poderá pagar as parcelas relativas as obrigações assumidas no presente instrumento antecipadamente, porém, com a expressa anuência da VENDEDORA. Outrossim, fica já pactuado entre as partes que caso a VENDEDORA concorde a antecipação será relativa às últimas prestações a vencer e o pagamento deverá ser precedido mesmo por período de prestação fixa.

V. DA MORA, IRREVOGABILIDADE E DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA QUINTA – A falta de pagamento, nos seus respectivos vencimentos, de qualquer parcela do preço ou encargo assumidos neste instrumento, sujeitará ao COMPRADOR o pagamento de reajuste calculado de acordo com a variação acumulada da Taxa Referencial *pro rata* dia, desde a data do vencimento da prestação até a data efetiva do pagamento, acrescida de multa convencional de 0,33% ao dia limitada ao total de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) sobre o montante devido, independente de qualquer notificação judicial e sem prejuízo das demais combinações previstas nesse contrato.

CLÁUSULA SEXTA – O atraso no pagamento de 03(três) parcelas consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na rescisão do contrato

em favor do VENDEDOR, O início da devolução da quantia, pela VENDEDORA no montante de 30% do valor já pago pelo COMPRADOR se dará quando da revenda do imóvel, pela VENDEDORA, ou após 06 (seis) meses da resolução, evento que primeiro ocorrer e será pago daí em 12 (doze) parcelas iguais.

275
fls. 265

VI. DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA SETIMA – A VENDEDORA se compromete entregar, ao COMPRADOR, o imóvel objeto deste contrato, em condições de uso de IMEDIATO, com habite-se.

VII. DAS DESPESAS

CLÁUSULA OITAVA – Todos os impostos, taxas e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento após a entrega da referida unidade imobiliária caberão ao COMPRADOR, bem como as despesas de transferência do imóvel, a saber, ITBI, escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

VIII. DA CESSÃO DE DIREITOS

CLÁUSULA NONA – O presente instrumento de compra e venda só poderá ser cedido ou prometido em Cessão a terceiros com autorização expressa da VENDEDORA, A Cessão ou Promessa de Cessão sem obediência às condições desta cláusula, constituirá infração contratual sujeitando, portanto, a rescisão do presente contrato.

IX. DA ESCRITURA DEFINITIVA

CLÁUSULA DÉCIMA – A VENDEDORA se obriga a outorgar a competente ESCRITURA PUBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA, na data da última parcela paga sendo admitido uma tolerância de 30 (trinta) dias, estando, contudo, a imissão posse pelo COMPRADOR vinculada à sua total adimplência de todos os compromissos e obrigações firmados neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO – A recusa por qualquer das partes, contratantes, em assinar a mencionada ESCRITURA DEFINITIVA, será considerada infração, aplicando-se automaticamente o dispositivo na CLÁUSULA NONA deste instrumento.

X. DAS DECLARAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O COMPRADOR declara que está ciente que:

- O COMPRADOR tem ciência de que o imóvel possui dívidas de IPTU e condomínio a serem quitadas ou parceladas a sua ordem para pagamento.
- O COMPRADOR tem ciência de que este instrumento particular não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente;

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A venda ora prometida e feita de comum acordo e vontade das partes, caracterizando um ato jurídico perfeito (Art. 5º, XXXVI da CF/88),

10084503220178260223

1586187

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 1586187. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10084503220178260223 e código 1586187.

270

1008450320178260223 sob o número 1008450320178260223 e código 1686187. protocolo em 28/07/2017 às 17:14, sob o número 1008450320178260223 e código 1686187.

Mogi das Cruzes

livre de qualquer coação ou vício de nulidade nos moldes da legislação em vigor, estando o COMPRADOR ciente de todas as condições do imóvel, inclusive suas especificações e inteiramente atualizado quanto dos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

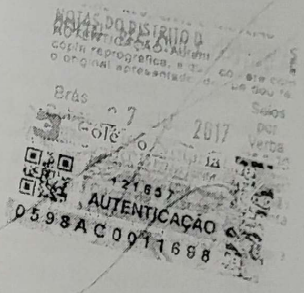
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – As partes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes - SP para dirimir quaisquer dúvidas do presente contrato renunciando a qualquer outra por mais especial que se apresente.

E, assim, por se acharem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2016

Vendedor

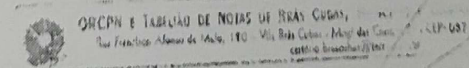
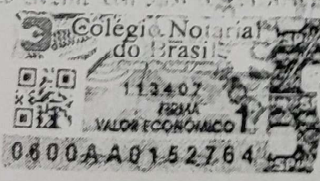
Comprador



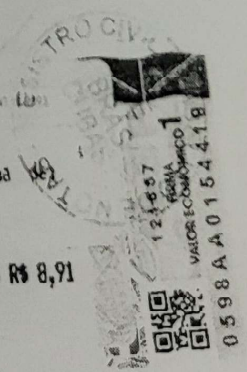
testemunha:
CPF:

testemunha:
CPF:

Atestado de leitura e reconhecimento da escritura pública nº 113407, em Mogi das Cruzes, SP, em 10/10/2016, por semelhança, a ser feita por ITHAMAR F. DA SILVA JUNIOR, Escrivão Público, em 27 de Julho de 2017. Valor: R\$ 8,91.



Reconheço, por semelhança, com valor econômico, a firma (1) ALESSANDRO CLEMENTE DA SILVA, Brás Cubas, 27 de julho de 2017. Em Teste de Verdade. ITHAMAR F. DA SILVA JUNIOR - ESCRIVÃO; Id. Valor: R\$ 8,91



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 1008450320178260223 e código 1686187. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008450320178260223 e código 1686187.