

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO E OUTRAS AVENÇAS

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR, AS PARTES ABAIXO QUALIFICADAS, TÊM ENTRE SI, JUSTAS E CONTRATADAS AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTE DO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULARES DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO E OUTRAS AVENÇAS.

I. PARTES

PROMITENTES VENDEDORES:

1) Por escritura de Inventário e partilha data de 29 de junho de 2011 (livro 2747 – págs. 317/321) do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, em virtude do falecimento do proprietário **WILSON RODRIGUES**, o imóvel desta matrícula, foi **PARTILHADO** na proporção de metade ideal para à viúva meeira: **GENI MOREIRA RODRIGUES**, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 8.220.942- SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º 274.908.528-46, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Eugênia de Carvalho, n.º 908 e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros: **WILSON RODRIGUES JUNIOR**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da cédula de identidade RG n.º 19.150.789-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 103.516.408-60, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marina, n.º 140, casa 03; **RONALDO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da cédula de identidade RG n.º 23.426.842-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 250.135.288-28, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Eugênia de Carvalho, n.º 908 e **SIDNEI RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, contabilista, portador da cédula de identidade RG n.º 22.603.315-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 126.853.088-30, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Eugênia de Carvalho, n.º 908, nesta Capital.

COMPRADORES:

TECHNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 14.121.959/0001-90, situado na Rua Brook Taylor, 782 Jd. Olímpia, CEP 03690-000 na cidade de São Paulo, Capital.

II – DO IMÓVEL

OBJETO CONTRATUAL:

a) **UMA CASA** situada na Rua Eugênia de Carvalho, n.º 162, na 2ª Secção da esquina com a rua Da. Hercília, no 38º Subdistrito-Vila Matilde e seu terreno, medindo 18,00m de frente, 15,00m de um lado, onde confina com a Rua Dona Hercília, com a qual faz esquina, 17,00m de um lado onde confina com Giacomo Vita e 19,70m nos fundos onde confina com Giacomo Vita, fechando a área de 282,00m², mais ou menos. Registrado na **Matricula sob n.º 148.715** do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastrado no contribuinte n.º 057.092.0009-3 da Prefeitura do Município de São Paulo.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Os **VENDEDORES** declaram que a justo título que são legítimos proprietários do imóvel objeto do presente Instrumento Particular, cuja venda é feita “Ad corpus”, não havendo qualquer torna ou reposição de valores.

Parágrafo Primeiro - Os **PROMITENTES VENDEDORES** comprometem-se à com antecedência mínima de 02 dias, da data da Outorga da Escritura Pública Definitiva do imóvel supra, a apresentar documentação evidenciando a regularidade do imóvel perante aos Órgãos Oficiais, bem como todas as certidões pessoais do domicílio atual, dos **PROMITENTES VENDEDORES** conforme Cláusula Terceira do presente.

III – DO PREÇO

CLÁUSULA SEGUNDA – Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, os **PROMITENTES VENDEDORES**, prometem como de fato prometidos têm em vender o imóvel objeto do presente Instrumento, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades pelo preço certo e ajustado de **R\$ 430.000,00 (Quatrocentos e Trinta Mil Reais)**, a ser pago pelos **PROMITENTES COMPRADORES**, como segue:

- a) **R\$21.500,00 (Vinte e Um Mil e Quinhentos Reais)** pago neste ato, a título de Sinal e Princípio de pagamento, através do crédito para a Vendedora GENI MOREIRA RODRIGUES, na conta apresentada pela mesma, cadastrada no banco Itaú-Unibanco, agência 0287, conta corrente: 70.705-3 e da qual todos os **VENDEDORES que assinam este instrumento**, darão após a confirmação do crédito na conta supra indicada, plena, a mais, ampla e rasa, geral e irrevogável quitação da importância ora recebida, para não mais exigi-la; cuja quitação se caracterizará automaticamente com a compensação bancária do mesmo.
- b) **R\$ 365.500,00 (trezentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais)** mediante a outorga da escritura de venda e compra em favor dos **PROMITENTES COMPRADORES**, até o dia 08 de setembro de 2012, sendo certo que deverão os **PROMITENTES VENDEDORES** apresentar todos os documentos, previstos na cláusula terceira, com antecedência de 02 dias, da data da escritura, para o prévio exame por parte dos **PROMITENTES COMPRADORES**. – ESTE VALOR SERÁ PAGO, NA FORMA COMO DESCRITO NO CONTRATO, NO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA.
- c) **R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais)**, mediante a entrega definitiva do imóvel livre e desimpedido de pessoas, em no máximo 30 dias após da outorga da escritura definitiva.

Parágrafo Primeiro- O não pagamento de qualquer parcela em seu respectivo vencimento, sem a culpa dos Vendedores, acarretará em uma multa de 10%, sobre a mesma, sem prejuízo dos juros e correção monetária.

Parágrafo Segundo - OS **PROMITENTES VENDEDORES** prometem entregar o imóvel livre, de qualquer despesa, inclusive livre de pessoas e coisas, e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades e quites de impostos e taxas.

Parágrafo Terceiro - Em caso de desistência ou não entrega do imóvel livre e desimpedido no prazo do item (C) por parte dos **VENDEDORES**, haverá devolução em dobro de todo o valor pago, corrigido monetariamente, acrescido de juros de 1% ao mês e multa de 10% sobre o valor atualizado. Do arrependimento imotivado por parte dos **COMPRADORES**, esses perderão o sinal pago.

IV – DA DOCUMENTAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - Os **PROMITENTES VENDEDORES** deverão apresentar, no prazo de até dois dias anterior à data da escritura definitiva, os documentos atualizados a seguir relacionados, devendo todas as certidões ter datas inferiores a 30 (trinta) dias à sua apresentação aos **PROMITENTES COMPRADORES**:

1) DO IMÓVEL:

- a) Título aquisitivo do imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) Certidão com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada;
- c) Certidão de tributos municipais, expedida pela Prefeitura do Município da situação do imóvel, atualizada atestando a quitação de todo e qualquer débito;
- d) Carnê de imposto predial e territorial do presente exercício, devidamente quitado até a data de assinatura deste contrato, inclusive dos dois anos anteriores;
- e) Apresentação da quitação de eventuais multas existentes sobre o imóvel;
- f) Contas de luz e água devidamente quitadas;

2) DOS PROMITENTES VENDEDORES:

- a) Certidões pessoais relativas aos **VENDEDORES**, a saber: cartórios dos distribuidores cíveis e criminais abrangendo 10 anos; execuções fiscais, estaduais e municipais abrangendo igualmente 10 anos; do Distribuidor dos Cartórios de Falência e Concordata também de 10 anos; certidão negativa junto a Receita Federal; certidão negativa da dívida ativa; justiça federal no período de 10 anos; 10 cartórios de protesto pelo período de cinco anos; justiça do trabalho (e também em relação à empresa, quando for participante); cópia de RG, CPF, Certidão de Casamento (quando for o caso e com averbação em caso de divórcio) e Certidão de Óbito de todos os falecidos (Espólios) incluindo dos respectivos cônjuges; certidões de esclarecimentos de objeto e pé caso haja processos terminantes ou em fluxo em nome dos **PROMITENTES VENDEDORES**, comprovando que eventuais ocorrências das certidões não impedem a realização do negócio ora ajustado.

Parágrafo Primeiro - As despesas referentes à documentação supra solicitada, bem como aos processos acima relacionados, de que trata esta Cláusula, são de responsabilidade única e exclusiva dos **PROMITENTES VENDEDORES**.

Parágrafo Segundo – Os **PROMITENTES VENDEDORES** autorizam expressamente que os **COMPRADORES**, efetuem as diligências que entenda necessárias com respeito à documentação apresentada, inclusive eventual conferência junto aos órgãos expedidores.

Parágrafo Terceiro - A não apresentação de qualquer um dos documentos acima relacionados, ou ainda, a existência de alguma ação ou procedimento legal que venha a impedir a realização da presente transação, poderá implicar na rescisão deste instrumento, a opção dos **PROMITENTES COMPRADORES**, de pleno direito, e a devolução do valor pago nos termos da “CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA” e deste Instrumento, bem como, pagar **2% (dois por cento) sobre** a quantia paga a título de ressarcimento de custos, e demais despesas realizadas pelos **COMPRADORES**.

Parágrafo Quarto - Poderá, ainda, os **PROMITENTES COMPRADORES** a seu exclusivo critério, caso os **PROMITENTES VENDEDORES** não apresente os documentos no prazo previsto, prorrogar os referidos prazos previstos na Cláusula Segunda, sem prejuízo do disposto nesta Cláusula. Ocorrendo a hipótese da prorrogação desse prazo, todos os pagamentos aqui previstos serão prorrogados por igual período.

Parágrafo Quinto - Se necessário, os **PROMITENTES VENDEDORES** deverão atualizar os documentos relacionados nos itens “1 e 2” desta cláusula, por ocasião da outorga da Escritura Pública.

V – DA POSSE E DA ESCRITURA PÚBLICA

CLÁUSULA QUARTA - A posse do imóvel objeto do presente Instrumento será entregue aos **PROMITENTES COMPRADORES**, no prazo de até **30(trinta) dias** a contar da outorga da Escritura Pública.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que o imóvel encontra-se ocupado, pelo vendedor Sidnei Rodrigues, e que os **VENDEDORES**, cuidarão em desocupar o imóvel, no prazo estabelecido. Todos os eventuais custos havidos com a desocupação do imóvel, por quaisquer motivos, correrão única e exclusivamente a expensas dos **VENDEDORES**.

Parágrafo Segundo - A Escritura Pública Definitiva deverá ser outorgada no prazo supra acordado, e mediante a documentações evidenciando a regularidade do imóvel perante aos Órgãos Oficiais, em especial à Prefeitura do Município de São Paulo e Cartório de Imóveis.

CLÁUSULA QUINTA - Todas as despesas referente à Escritura Pública, emolumentos de Cartório, ITBI, registros e averbações serão de responsabilidade da **PROMITENTE COMPRADORES**, exceto as descrita no itens IV e V em seu Parágrafo Segundo, deste Instrumento os quais são de responsabilidade dos **PROMITENTES VENDEDORES**.

CLÁUSULA SEXTA - Os **PROMITENTES VENDEDORES** autorizam desde já, os **PROMITENTES COMPRADORES** efetuar levantamento topográfico, prospecções, sondagens, projetos, bem como submetê-los as autoridades competentes, e se for

necessário, assinando **provisoriamente** projetos e demais documentos, **SEM QUALQUER ÔNUS**, os quais seriam substituídos a partir da outorga da Escritura Pública.

VI – DA INADIMPLENCIA

CLAUSULA SETIMA - O não pagamento de qualquer parcela ou prestação devida e mencionada da cláusula segunda, sem a culpa comprovada dos vendedores, acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a mesma. Subsistindo a inadimplência e depois de cumpridas as exigências processuais, ou seja, concedidos 15 (quinze) dias a partir do recebimento da notificação judicial ou extrajudicial para purgar a mora, haverá a rescisão deste contrato, perdendo a Promitente Compradora 10% (dez por cento), das importâncias até então pagas aos Promitentes Vendedores, a título de multa.

Parágrafo único: O valor correspondente à devolução de 90%(noventa por cento) do valor pago pelos Promitentes Compradores, no caso de rescisão mencionada nesta cláusula, será apurado nas mesmas condições da Cláusula Décima Sexta, deste instrumento.

VII – IPTU, TAXA DO LIXO E ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA.

CLÁUSULA OITAVA - Os **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometem a apresentar os respectivos recibos de quitação das contas de IPTU, TAXA DO LIXO, ENERGIA ELÉTRICA e ÁGUA, ou as respectivas certidões negativas, com vencimento até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra vez que estes débitos são de sua única e exclusiva responsabilidade.

VIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS:

CLAUSULA NONA- É do conhecimento e aceitação das partes, que os serviços de despachantes, cartórios, registro de escrituras, e ou quaisquer outras documentações imobiliárias necessárias á venda, compra, não fazem parte desta intermediação prestada pelo corretor de imóveis, devendo estes serviços ser contratados exclusivamente pelas partes, junto a empresas e órgãos competentes. Os honorários de comissão recebidos por esta intermediação são devidos pela aproximação das partes até a efetiva realização da negociação, conforme normas determinadas pelo CRECI - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis e COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - Esta transação imobiliária está sendo intermediada pela Sinal Empreendimentos Imobiliários, através da sua diretora e corretora de imóveis Shirlej, inscrita no CRECI sob n.º 83087-F, **devendo ser paga pelos PROMITENTES VENDEDORES, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) do total deste contrato, devendo ser pago** no ato da assinatura da outorga **da escritura definitiva**, sendo que com a compensação bancária, se caracterizará e será dada a mais ampla e irrevogável quitação da importância paga, para não mais reclamar a qualquer tempo ou lugar.

Parágrafo Único: Fica desde já acordado, que em caso de rescisão deste instrumento, que pelos **VENDEDORES** ou pelos **COMPRADORES**, as partes convencionam de que,

aquele (ES) que der(em) causa, se obriga(m) ao pagamento da comissão havida com a intermediação à **SINAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, no valor convencionado acima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- Fica o Senhor Oficial do registro de imóveis competente expressamente autorizado a promover os registros e averbações que se façam necessários à regularidade do presente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente é celebrado com Cláusula de IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE, por ele respondendo os ora intervenientes, seus herdeiros e ou sucessores, podendo ser rescindido exclusivamente no caso de descumprimento de cláusulas contratuais retro. Na ocorrência desta hipótese antes de qualquer providencia, as partes se comprometem reciprocamente a comunicar por escrito a outra parte, concedendo prazo de 30(trinta) dias para regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A **PROMITENTE COMPRADORA** ingressará na posse do imóvel em até 30 dias a contar da data da outorga da Escritura Pública, passando a responder, daquela data em diante, pelos tributos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - As partes estabelecem que, se até a data da outorga da Escritura Pública, haja oposição de terceiros, quer com relação à origem do imóvel, ou suas medidas físicas, os **PROMITENTES COMPRADORES**, a seu critério, e independentemente de justificativa, mediante simples aviso escrito aos **PROMITENTES VENDEDORES**, dará por rescindido este instrumento de pleno direito, salvo se as partes resolverem pela continuidade do contrato ajustando novas condições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - No caso de rescisão do presente Instrumento, quaisquer que sejam os motivos, os **VENDEDORES**, devolverão aos **COMPRADORES** todos os valores pagos, em uma única parcela, corrigidos monetariamente pelo IGP-M, acrescidos de juros de 1% ao mês, multa de 10% (dez por cento) sempre sobre o valor atualizado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– Os **PROMITENTES VENDEDORES** declaram que não se acha incurso nas restrições previstas pela legislação de Previdência Social conforme Leis nº 8212 e 8213, Decreto nº 3048/99 e 5.586/2005 e, IN nº 03/2005 Secretaria da Receita Previdenciária.

CLAUSULA DÉCIMA SETIMA - Fica eleito o foro de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO E OUTRAS AVENÇAS em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo nomeadas para que produzam todos os efeitos legais.

São Paulo, 27 de agosto de 2012.

I – PROMITENTES VENDEDORES:

GENI MOREIRA RODRIGUES

WILSON RODRIGUES JUNIOR

RONALDO RODRIGUES

SIDNEI RODRIGUES

PROMITENTES COMPRADORES:

TECHNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERMEDIADORA:

Sinal Empreendimentos Imobiliários
Creci: 83087-F

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG.
CPF.

Nome:
RG.
CPF.