

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

I - DAS PARTES CONTRATANTES

1.1 - De um lado como **VENDEDORES**, o Sr. **REINALDO AUGUSTO DE OLIVEIRA RAMOS**, brasileiro, professor universitário, portador da cédula de identidade RG nº 40.222.761-X e inscrito sob CPF/MF nº 311.059.318-11, e sua esposa a Sra. **PAULA COUTO RODRIGUES SALDANHA**, brasileira, publicitária, portadora da cédula de identidade RG nº 30.827.270 e inscrita sob CPF/MF nº 308.569.678-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Croata, 456 apartamento 11 - Vila Ipojuca, Cep 05056020, São Paulo, SP neste instrumento chamados simplesmente de "**VENDEDORES**".

1.2 - De outro lado, como **COMPRADORES** o Sr. **DIEGO MENDONÇA DE SOUZA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32.912.476, e inscrito sob CPF/MF nº 307.663.338-41, e sua esposa, Sra. **LAILA VALÉRIA CÂNDIDA DOS ANJOS MENDONÇA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 33.108.133 e inscrita sob CPF/MF nº 345.927.348-82, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Interlagos, 4455 TH-12 casa 4, Jardim Umuarama, Cep 04661-300, São Paulo, SP, neste instrumento chamados simplesmente de "**COMPRADORES**".

II - DO OBJETO

2.1 - Consiste como objeto do presente instrumento, o imóvel residencial **CASA DE BOULEVARD Nº 180- Tipo 1, com frente para a Alameda do Jatobás, localizada na quadra "SABIÁ" (Quadra 15), integrante da "FASE III", do empreendimento denominado "CONDOMINIO TERRARA", situado na Avenida Interlagos, nº 4455, 29 Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 91,300m² e a área comum coberta de 3,444m², sendo total de área construída de 94,744m², mais área privativa descoberta de 45,100m² e a área comum descoberta de 81,894m², perfazendo a área construída + descoberta de 221,738m², cabendo-lhe um terreno exclusivo de 90,750m² e correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000794. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 84 na matrícula nº 32.541 do 11º Cartório do Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo. Estando devidamente descrito na matrícula nº 390.868 e cadastrado de contribuinte sob o nº 162.001.2711-4, na Prefeitura do Município de São Paulo.**

Fazem partes da presente compra e venda as pertencas acessórias previamente vistoriadas.

III - DO COMPROMISSO

3.1 - Os **VENDEDORES** declaram que:

- a) São proprietários e possuidores a justo título do imóvel acima descrito, estando livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, inclusive de natureza tributária, com exceção da alienação fiduciária constituída em favor do Banco Santander Brasil S/A, objeto do Registro R-11 da Matrícula nº 390.868 do 11º Cartório de Registro de Imóveis.
- b) Não ter contra si qualquer débito, protesto ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a ser o imóvel acima descrito;

IV - DO PAGAMENTO

4.1 - Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, em cumprimento total do compromisso ora pactuado, os **VENDEDORES** prometem vender, o imóvel descrito e caracterizado neste contrato aos **COMPRADORES**, que por sua vez prometem compra-lo pelo preço total de **R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais)**, da seguinte forma:

(A) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de sinal e princípio de pagamento, na assinatura do presente instrumento em favor dos **VENDEDORES**, cuja quitação se dará automaticamente com compensação do mesmo ou crédito em conta.

(B) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), parcela intermediária a ser paga em **até 10 (dez) dias** da assinatura do presente contrato com a apresentação pelos **VENDEDORES** das CERTIDÕES descritas na CLÁUSULA 5º, deste instrumento, este valor deve ser destinado exclusivamente para o pagamento de parte do saldo devedor de financiamento que pesa sobre o imóvel em favor do Banco Santander S/A, por intermédio de boleto emitido pela instituição credora que será pago pelos **COMPRADORES**.

(C) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), parcela intermediária a ser paga em **até 30 (trinta) dias** da assinatura do presente contrato.

(D) R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), parcela única final, através de financiamento bancário junto à instituição financeira de livre escolha dos **COMPRADORES**, sob as suas responsabilidades, cujo valor deverá ser liberado no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos da assinatura do presente instrumento sendo que o presente valor será destinado exclusivamente para a quitação do saldo do financiamento imobiliário que pesa sobre o imóvel junto ao BANCO SANTANDER S/A.

PARÁGRAFO PRIMEIRO Os pagamentos serão efetuados por intermédio de transferências bancárias, cuja quitação se dará automaticamente com compensação do mesmo ou crédito em conta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A responsabilidade para obtenção do financiamento e liberação do FGTS é única exclusiva dos **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O atraso no pagamento por culpa dos **COMPRADORES** das parcelas acima no prazo e forma ora estipulados, implicará na incidência automática multa de 10% (dez por cento) e de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês mais correção monetária sobre o saldo devido, sendo

este atraso superior a 30 (trinta) dias, dará direito aos **VENDEDORES** a rescisão do presente instrumento, com a aplicação das penalidades conforme Clausula 10º abaixo, além de perdas e danos. **A multa ora prevista não será aplicável caso o atraso no pagamento das parcelas se dê por culpa da instituição financeira, tendo os COMPRADORES já fornecido toda documentação por ela solicitada.**

PARÁGRAFO QUARTO: Uma vez prenotado junto ao Cartório Registro de Imóveis do Contrato de Compra e Venda emitido pela instituição financeira, os **VENDEDORES** aguardarão o prazo legal do respectivo registro para o recebimento do valor financiado não ocorrendo desta forma mora, correção monetária, multa ou direito a rescisão contratual previstas no parágrafo terceiro, desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO QUINTO: Os **VENDEDORES** se comprometem uma vez exigida pela instituição financeira a fornecerem e/ou atualizarem em tempo hábil toda a documentação necessária deles **VENDEDORES** ou do **IMÓVEL** para aprovação do financiamento bancário.

PARAGRAFO SEXTO: os **VENDEDORES**, uma vez confirmados todos os créditos relativos aos pagamentos instituídos na Cláusula 4ª supra dará automaticamente aos **COMPRADORES**, a mais ampla, rasa, geral e irrevogável quitação com relação ao recebimento do total do preço, para nunca mais nada ter a reclamar a qualquer título ou pretexto e a qualquer tempo.

V - DAS CLAUSULAS E CONDIÇÕES

5.1 - Com exceção da certidão negativa de débitos fiscal municipal (IPTU), que em decorrência da impossibilidade de sua emissão devido dívidas em área maior do condomínio, ora expressamente dispensadas pelos **COMPRADORES** conforme lhe faculta o artigo 1º, parágrafo 2º, do Decreto 93.240/86, os **VENDEDORES** se obrigam a entregar aos **COMPRADORES**, no prazo de até 10(dez) dias da assinatura do presente instrumento os documentos abaixo relacionados, sendo que as despesas oriundas na sua obtenção correm única e exclusivamente por conta deles **VENDEDORES**.

A - Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

B - Certidões Negativas dos 10 (dez) Cartórios de Protesto desta Capital (São Paulo), em nome deles **VENDEDORES**, abrangendo o período dos últimos 05 (cinco) anos;

C - Certidões Negativas dos Distribuidores Forenses, bem como do Distribuidor da Justiça Federal, dos Distribuidores das execuções fiscais, estaduais, dos distribuidores da justiça do trabalho e Certidão Negativa de Execução Trabalhista em nome dos **VENDEDORES**, e jurídica se for o caso;

D - Cópia do Rg e do CPF, e certidão de casamentos se for o caso;

E- Declaração de débitos condominiais, emitida pela administradora do condomínio;

F- Capa do Iptu e consulta atualizada on-line dos débitos Municipais em substituição a certidão negativa de débitos por impossibilidade de sua emissão devido dívidas em área maior ascendente do condomínio.

G- **Entrega de formulário emitido pelo banco que vai financiar o imóvel preenchido e assinado pelos VENDEDORES.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso ocorra algum apontamento nas certidões acima mencionadas, deverá ser anexada às mesmas, certidão de objeto e pé dos eventuais apontamentos, comprovando-se assim a inexistência de problemas jurídicos que afetem a presente transação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese de apontamento insanável na documentação do imóvel ou naquela relativa aos **VENDEDORES**, ou se na análise da documentação estabelecida na CLÁUSULA acima, verificar-se causa capaz de comprometer e/ou reduzir o patrimônio dos **VENDEDORES** que possa implicar em fraude a credor ou à execução, insanável, o presente instrumento será rescindido mediante o competente distrato firmado entre as partes, de forma tal que as partes retornem à mesma situação em que estavam antes da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica acordado entre as partes, que em caso de apontamento de taxas consumo, impostos, condomínio entre outros, estes valores ficarão a cargo dos **VENDEDORES**, caso não pagos serão descontados do preço final pelos **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO QUARTO: Ocorrerão por conta dos **VENDEDORES** todas as despesas inerentes à baixa do gravame da Alienação Fiduciária do Registro R-11 da Matrícula nº390.868 do 11º Cartório de Registro de Imóveis.

VI - DA IMISSÃO NA POSSE

6.1 - Uma vez pago o preço total da Clausula 4º acima, **os COMPRADORES** serão imitidos na posse do imóvel, passando a correr a partir de então, por sua conta também todas as despesas que venham a incidir sobre o mesmo, tais como todos os impostos, taxas incidentes e despesas condominiais, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES**.

6.2 - Os **COMPRADORES** comprometem-se a providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir do ato de transmissão da posse, as necessárias alterações de cadastro junto à administradora do condomínio, órgãos públicos e concessionários de serviços públicos (Energia, Água e Gás), de forma a que respectivos documentos de cobrança e lançamentos de tributos, doravante não sejam mais dirigidos aos **VENDEDORES**.

6.3 - - Todos os tributos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto desta transação a partir da entrega das chaves, passarão a constituir obrigação dos **COMPRADORES**, eximindo os **VENDEDORES** de qualquer obrigação desta natureza, ressalvadas eventuais cobranças anteriores, mesmo com vencimento posterior, mas que tenham o seu fato gerador relativo a períodos anteriores à sua imissão na posse, que correrão por conta exclusiva dos **VENDEDORES**.

VII - DO CARÁTER IRREVOGÁVEL

7.1 - O presente contrato é celebrado em caráter de absoluta e expresso irrevogabilidade e irretratabilidade, na forma da lei de nº 649, de 11 de março de 1949, e da legislação complementar sobre a matéria.

7.2 - Declaram os **VENDEDORES** que não são empregadores rurais, estando, portanto, desobrigados do cumprimento das exigências relativas à

legislação previdenciária de que trata o decreto lei 1958/82 com nova redação dada pelo decreto lei 2083/83.

7.3 - Autorizam as partes contratantes ao Sr. Oficial maior da Circunscrição Imobiliária competente, a proceder todas as anotações, averbações, registros e atos necessários para a formalização da presente transação.

7.4 - Para dirimir quaisquer dúvidas provenientes do presente instrumento, fica eleito o foro da situação do imóvel, com recusa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

7.5 - A presente transação é extensiva a si, seus herdeiros ou sucessores, obrigando aos **VENDEDORES** a responderem pela evicção de direitos, nos termos do artigo 447 e seus complementos do Código Civil Brasileiro, bem como as disposições constantes dos artigos. 441 a 446 do Código Civil Brasileiro, declarando estar correto o seu estado civil, bem como informam, ainda, serem senhor e único proprietários e possuidores do imóvel objeto deste Instrumento e que não têm quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária; e que desconhece existir contra si, ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, protestos, falências, concordatas e ou concursos de credores, dividas fiscais, convencionais ou judiciais, penhoras, ou execuções que possam atingir o imóvel objeto desta venda, descrito e caracterizado neste Instrumento.

VIII - DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

8.1 - As partes reconhecem a intermediação de venda e compra da ESPAÇO IMOBILIÁRIO CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA-ME, CNPJ 28.865.721/0001-83, CRECI J-31211.

IX - DA ESCRITURA PÚBLICA\CONTRATO EQUIVALENTE

9.1 - A escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública deverá ser lavrado em nome dos **COMPRADORES** ou a quem os mesmos vierem a indicar, sendo que as despesas decorrentes da mesma correm única e exclusivamente por conta deles **COMPRADORES**.

9.2 - A inadimplência dos **VENDEDORES** na outorga da escritura pública de compra e venda ou documento equivalente, ensejará o direito aos **COMPRADORES** em requerer adjudicação compulsória do imóvel, sem prejuízo da cláusula penal e perdas e danos.

X - DA MULTA (CLÁUSULA PENAL)

10.1 - A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato inclusive na desistência com arrependimento posterior, incorrerá em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da transação, além do pagamento dos honorários de corretagem no valor estipulado na CLÁUSULA 11º, ressalvado o direito de rescisão deste instrumento pela parte prejudicada.

10.2 - Ficam expressamente revogados, no que contrariem o disposto no presente instrumento quaisquer pactos, ajustes, cláusulas e condições anteriormente estabelecidos entre as partes, ficando claro que, ocorrendo

divergência de condições entre o acordado neste instrumento e eventuais documentos dele integrantes ou não, prevalecerão sempre às disposições ora pactuadas.

10.3 - Se a parte inocente for obrigada a ingressar em juízo para ressalva dos seus direitos, correrão por conta e risco dos infratores, os honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento), multas específicas previstas nas cláusulas deste instrumento, custas processuais e despesas extrajudiciais que se verificarem, correção monetária, juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.

10.4 - O pagamento da multa à parte inocente, bem como a restituição de valores já pagos a fim de acerto da referida multa, deverá acontecer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da data da rescisão contratual.

XI - DO ENCERRAMENTO.

11.1 - As partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente contrato de compra e venda de imóvel descrito e caracterizado neste instrumento, assinando abaixo e rubricando as folhas deste que é composto de 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

São Paulo, ____ de _____ de 2.020.

REINALDO AUGUSTO DE OLIVEIRA RAMOS

PAULA COUTO RODRIGUES SALDANHA

DIEGO MENDONÇA DE SOUZA

LAILA VALÉRIA CÂNDIDA DOS ANJOS MENDONÇA

Testemunhas:

Nome :
RG :

Nome :
RG :