

DI 1809

SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL**

Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e firmado juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, os signatários adiante nomeados e qualificados, têm, entre si, certa e ajustada a presente promessa de venda e compra, que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

I - DAS PARTES

Figuram neste instrumento, de um lado, na qualidade de **OUTORGANTES PROMITENTES VENDEDORES**, doravante designados simplesmente **VENDEDORES**, Sr. MARIO PIRONI JUNIOR, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG 17.757.256 e inscrito no C.P.F.M.F. sob o Nº. 828.681.908-04, residentes e domiciliados em São Paulo, na Avenida Lins de Vasconcelos 757 apartamento 164B no Bairro de Vila Mariana – SP, e de outro lado, na qualidade de **OUTORGADO PROMITENTE COMPRADOR** e doravante designado simplesmente **COMPRADOR**, Sr. CLOVIS ANTONIO HACHUY, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de Identidade RG 6,321,313 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 039.765.138-49 residente e domiciliado nesta capital, com endereço comercial na Rua Caetano Jose Batista 171, no bairro do Brooklin em SP, partes estas que mutuamente convencionam e aceitam, a saber:

II - DO BEM

Os **VENDEDORES**, a justo título, são senhores e legítimos possuidores do imóvel a seguir descrito:

Apartamento Nº. 1809, localizado no 8º. andar do “**QUADRA IBIRAPUERA INTELLIGENT FLAT**“, Situado na Avenida Ibiçaba nº 364, no 24º Subdistrito Indianópolis, município e comarca do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, contendo a área útil real de 37,11 m², a área comum real de 43,60m², a área correspondente a uma vaga na garagem de 10,00m², encerrando a área total real de 90,71m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4828%, no terreno condominial. Cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva que está situada nos 1º, 2º, 3º subsolos e no pavimento térreo. O Imóvel se encontra totalmente mobiliado, o qual ficarão todos os moveis e utensílios.

III - DO TÍTULO

O imóvel anteriormente descrito e caracterizado foi adquirido pelos **VENDEDORES** pela escritura datada de 29 de Março de 2010, Referido imóvel está **matriculado sob o Nº. 116.815**, no 14º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e encontra-se cadastrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte Nº. 041.184.0038-3**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FIANRILANDIA WAKES/SIDQ/EE-FRUA-@ATRIB-@RBR.Ele é Ustribado a site do site: S.A. e Rialo, op. notarial de em 22/08/2020 às 16:53, seu número de documento é 1045958-74.2013.8.26.0100 e código 46BE828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045958-74.2013.8.26.0100 e código 46BE828.

SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

IV - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Neste ato e por este Instrumento de Compromisso de Venda e Compra, e na melhor forma de direito, os **VENEDORES** se comprometem, como de fato comprometido têm, a vender, livre e desembaraçado de qualquer ônus, dúvidas, dívida, litígios, impostos e taxas em atraso, ao **COMPRADOR**, que por sua vez, se obriga a lhe adquirir, como de fato obrigado tem, o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula "II" retro, mediante as condições a seguir ajustadas.

V - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra é de **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais), que será pago da seguinte forma:

a) Será pago pelo **COMPRADOR** aos **VENEDORES**, em uma única parcela, no dia 04 de Abril de 2011, através de cheque administrativo ou TED depositado diretamente na conta corrente do **VENEDOR**

Parágrafo 1º. - O não pagamento da parcela do preço mencionada nesta cláusula, implicará na rescisão deste Contrato, se assim convier aos **VENEDORES**, o qual se regerá pelo Decreto Nº. 745/69, e pelas leis aplicáveis à espécie.

VI - DA DOCUMENTAÇÃO

Os **VENEDORES** providenciarão as suas expensas e entregarão ao **COMPRADOR**, em até 10 (dez) dias úteis a contar da data da quitação da parcela do do parágrafo 1º da cláusula V, os seguintes documentos comprobatórios da plena disponibilidade do imóvel objeto do presente contrato, devidamente atualizados:

- A) Certidão de Propriedade com negativa de ônus e alienações, atualizada, da 14ª. Circunscrição Imobiliária;
- B) Certidões Negativas dos Cartórios de Protestos da Capital, em nome dos **VENEDORES** abrangendo o período de 5 (cinco) anos anteriores a esta data, devidamente atualizadas;
- C) Certidões Negativas dos Distribuidores Forenses das Justiças Estadual e Federal, Executivos Fiscais e Trabalhistas, devidamente atualizadas, em nome dos **VENEDORES**;
- D) I.P.T.U. do ano de 2009, com as parcelas vencidas até a data da escritura, devidamente quitadas, que serão pagas pelo comprador e debitadas do valor a ser paga na parcela final, assim também como taxa de lixo e demais impostos que se encontrarem em aberto junto a prefeitura.
- E) Certidão Negativa da Prefeitura do Município de São Paulo, dando plena quitação dos impostos municipais até a data;
- F) Fotocópias autenticadas de documentos pessoais dos **VENEDORES**, necessários à lavratura da escritura: cédula de identidade, cartão do C.P.F. e certidão de casamento;

2

SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

G) Declaração de Inexistência de Débitos Condominiais, assinada pelo Síndico, com firma reconhecida em Cartório, os condomínios que se encontrarem abertos serão também pagos pelo compradores e abatidos do valor do pagamento final.

H) Fotocópia autenticada da Ata da Assembléia que elegeu o Síndico.

I) Procuração Pública em nome do comprador com poderes específicos para o referido imóvel.

Parágrafo 1º. - Se do exame da documentação resultar não ser possível o **COMPRADOR** efetuar uma aquisição sempre firme, boa e valiosa poderá esta considerar rescindido o presente contrato, caso em que os **VENDEDORES** lhe restituirá a parcela do preço até então paga, dentro de 03 (três) dias, contados da notificação que lhe for encaminhada pelo **COMPRADOR**

VII - DA POSSE

O **COMPRADOR** será imitado na posse do imóvel objeto deste contrato, livre de pessoas e com os móveis e acessórios constantes na relação em anexo, rubricada pelas partes, no estado em que se encontra, por ocasião do pagamento do preço, previsto no item "A" da Cláusula V – Do Preço

Parágrafo Único - Correrão por conta dos **VENDEDORES**, todas as despesas ao imóvel relativas, até a data de imissão na posse do **COMPRADOR**.

VIII - DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como daquelas que se seguirem, relativas à Escritura de Venda e Compra, tais como I.T.B.I., emolumentos cartorários, inclusive registros, averbações, etc., a serem pagas nas épocas oportunas, são de integral responsabilidade do **COMPRADOR**.

IX - DOS IMPOSTOS

Todos os impostos, taxas e quaisquer emolumentos e tarifas, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de integral responsabilidade do **COMPRADOR**, somente a partir da data em que for imitada na posse do imóvel.

X - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

A presente promessa de venda e compra é estabelecida em caráter irrevogável e irretratável, não comportando cláusulas de arrependimento, de parte a parte, regulando-se no quanto lhe for aplicável, pelas disposições do Decreto-Lei 745, de 07 de agosto de 1969, e obrigam as partes por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e tempo.

3

SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

XI - DAS DECLARAÇÕES

Os **VENDEDORES** declaram expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra si, bem como não existe em andamento, nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais, que envolvam ou possam vir a envolver o imóvel ora prometido à venda.

XII - DA RESPONSABILIDADE

Para fins de registro perante a circunscrição imobiliária competente, os **VENDEDORES** assumem quaisquer responsabilidades por eventuais débitos fiscais existentes e incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, até esta data.

XIV - DA RESCISÃO

Decorrido o prazo assinado, que não será superior a 5 (cinco) dias, e isto sem que o **COMPRADOR** tenha atendido ao pagamento, ficará o presente Contrato sujeito à rescisão, nos moldes da legislação em vigor, perdendo o **COMPRADOR**, em favor dos **VENDEDORES**, 20% (vinte por cento) do valor constante no item "a" da Cláusula V – Do Preço, a título de indenização por perdas e danos já pré-fixadas.

XVI - DO REQUERIMENTO

As partes, desde já, requerem e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder todas as averbações, cancelamentos, registros e demais atos necessários para o perfeito registro do presente instrumento.

XVI - DAS DECLARAÇÕES FINAIS

As partes, declaram que antecipadamente receberam, leram e analisaram o presente instrumento, entendendo-o em seu inteiro teor.

XVIII - DO FORO

Fica eleito o foro de situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser. A parte culpada arcará sempre, com todas as despesas a que der causa judicial ou extrajudicial, inclusive custas, emolumentos e honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, fazendo-o juntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

São Paulo, 24 de Março de 2011

VENDEDOR – MARIO PIRONI JUNIOR

COMPRADOR: CLOVIS ANTONIO HACHUY

TESTEMUNHAS:

NOME:
R.G.:

NOME:
R.G.:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FIANCIA WAKES/SODD/EE/RZU/ATRIB/ARER/EE/UL/est/abodo/df/stado/site/6.6a/6/Parol/op/ptto/ocaled/ode/m2Z/38822075aas196153, subcomúnúmero W51VA15A0Z820028 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1093958-74.2013.8.26.0100 e código 466E828.