

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL**

Pelo presente Instrumento particular, que fazem as partes, por um lado, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA** ou simplesmente **VENDEDORA: LUGLIO ADMINISTRADORA E IMOBILIÁRIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA.**, devidamente inscrita no C.N.P.J. sob o nº. 51.577.666/0001-48, com sede na Avenida Paes de Barros, 504, Moóca, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **CARMINE LUGLIO**, brasileiro naturalizado, casado, economista, portador da cédula de identidade R.G. nº. 6.065.658 e do C.P.F. nº. 006.321.668-00 e **ENRICO LUGLIO**, italiano, casado, comerciante, portador do R.N.E. nº. WO85730-4 e do C.P.F. nº. 267.344.608-78, domiciliados no mesmo endereço, e, por outro lado, doravante denominado **PROMISSARIO COMPRADOR** ou simplesmente **COMPRADOR: RICARDO DE PAULA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade R.G. nº. 17.777.991 e do C.P.F. nº. 094.551.468-94, residente na Avenida Sapopemba, 3690, nesta Capital, têm entre si, o presente contrato, que se regerá pelas cláusulas que se seguem:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA:**

A VENDEDORA é a legítima proprietária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas do: **Apartamento nº. 12**, localizado no 1º. andar ou 4º. pavimento do EDIFÍCIO PORTOBELLO – PRÉDIO "B", situado na **Rua Solidônio Leite, 1.558**, no 26º. Subdistrito – Vila Prudente, com a área útil de 82,89m<sup>2</sup>, a área comum de 34,935m<sup>2</sup>, a área de garagem de 28,54m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uma vaga, para abrigar um veículo de passeio, sujeito a manobrista, a área total de 146,365m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 1,923%, tudo conforme **Matrícula nº. 134.893** do **6º. Serviço de Registro de Imóveis da Capital**, devidamente cadastrado na PMSP - **contribuinte nº. 117.269.0384-1**, imóvel esse que neste ato promete vender e o COMPRADOR por sua vez, promete comprar, mediante o preço e condições a seguir descritos:

### **CLÁUSULA SEGUNDA:**

O preço certo e ajustado da presente transação é de R\$57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos Reais), a serem pagos da seguinte forma:

**a)** R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos Reais), neste ato a título de sinal e princípio de pagamento, representados pelos seguintes cheques e valores: cheque visado Caixa Econômica Federal nº. 302184/ R\$26.000,00 – Banco 104 – Agência 4011 e nº. 013022 – Banco Real – Agência 0810/ R\$1.500,00, de emissão de Carlos Manoel Valentini Quadrado, os quais a VENDEDORA recebe e dará quitação após suas devidas compensações;

**b)** O saldo de R\$30.000,00 (trinta mil Reais) a ser pago em 03 (três) parcelas, cada uma, no valor de R\$10.000,00 (dez mil Reais), através de nota promissória numerada de 01/01 a 03/03, vencendo-se a 1ª. (primeira) no dia **11 de março de 2004** e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes até final liquidação;

**§ 1º.)** A VENDEDORA deverá providenciar às suas expensas, **no prazo de até 30 (trinta) dias**, as seguintes certidões **negativas**, expedidas pelos órgãos competentes dentro do município de seu domicílio ou outros, que porventura tenham residido ou domiciliado nos últimos 05 (cinco) anos:

**1. Certidões Pessoais:**

- 1.1.** Todos os Cartórios de Protestos;
- 1.2.** Distribuidores Cíveis, de Família e Execuções Fiscais;
- 1.3.** Justiça Federal;
- 1.4.** Justiça do Trabalho;
- 1.5.** Receita Federal.

**2. Certidões referentes ao imóvel:**

- 2.1.** Registro Imobiliário, dos últimos 10 (dez) anos com negativa de ônus reais;
- 2.2.** negativa de débitos junto à Prefeitura;
- 2.3.** Declaração de quitação de despesas condominiais, firmada pelo Síndico e;
- 2.4.** apresentação das contas de água, luz e gás devidamente quitadas;

**§ 2º.)** As certidões, eventualmente positivas deverão ser esclarecidas pela VENDEDORA, mediante a apresentação de documentação hábil, que comprove a quitação ou prove ser a responsabilidade de pessoas diversas dos Contratantes. No caso das certidões apresentadas não dirimirem as dúvidas, considerar-se-á rescindido o presente contrato, com a devolução do sinal;

**§ 3º.)** O atraso no pagamento da parcela acima descrita, importará em uma multa de 10% (dez por cento) sobre seu valor, mais juros e correção monetária, independentemente das medidas judiciais cabíveis.

**§ 4º.)** No final do último pagamento descrito no item "b" da presente cláusula, a Vendedora ficará à disposição do COMPRADOR ou a quem este indicar, para a outorga da escritura definitiva do imóvel ora transacionado ou procuração pública com plenos e ilimitados poderes do imóvel;

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

A VENDEDORA confere neste ato a POSSE do imóvel ora transacionado ao COMPRADOR, sendo que a partir desta data, todas as despesas que recaírem sobre o mesmo, como impostos, taxas, contribuições de melhorias, condomínios, conta de luz, etc., passarão a correr por conta deste.

**CLÁUSULA QUARTA:**

A VENDEDORA declaram neste ato que não está incursa nas restrições previstas na legislação previdenciária, bem como não é empregadora rural.

**CLÁUSULA QUINTA:**

As partes autorizam o Sr.Oficial do Registro Imobiliário competente, a efetuar os registros e averbações que se fizerem necessários.

### **CLÁUSULA SEXTA:**

Salvo na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo 2º, da cláusula 2ª, ou por erro insanável na documentação, o presente Contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento dos COMPRADORES, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo art. 420 do Código Civil.

**Parágrafo único:** A inadimplência da VENDEDORA, consistente na recusa da outorga da escritura definitiva, dará ao COMPRADOR o direito de requerer a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas cabíveis ao recebimento de indenizações, por perdas e danos que venham a ser causados, em razão da citada recusa.

### **CLÁUSULA SÉTIMA:**

A VENDEDORA respondem por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, pela evicção, conforme arts. 447 e seguintes, do Código Civil.

### **CLÁUSULA OITAVA:**

Para dirimir quaisquer dúvidas que do presente Contrato possam se originar, elegem o Foro da situação do imóvel, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, que tudo assistiram para que produza seus devidos e legais efeitos.

SÃO PAULO, 10 DE FEVEREIRO DE 2004.

LUGLIO ADM. IMOBILIÁRIA SOC. SIMPLES LTDA  
CARMINE LUGLIO

LUGLIO ADM. IMOBILIÁRIA SOC. SIMPLES LTDA  
ENRIGO LUGLIO

RICARDO DE PAULA

### TESTEMUNHAS

