

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE E OUTRAS AVENÇAS – LOTE 16 QUADRA AZ – RESIDENCIAL DOS LAGOS - COTIA/SP.

Pelo presente instrumento particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel, e na melhor forma de direito, de um lado, **ROBERTO DE LIMA**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.093.743-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.458.978-76, casado no regime da comunhão parcial de bens com **ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA**, brasileira, empresaria, portadora da cédula de identidade RG 15.548.010-8 SSP/SP inscrita CPF/MF 051.192.628-64, residentes e domiciliados na Rua Abaúna, 514 Vila Moinho Velho – SP – 06846-510, São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato denominado simplesmente, **“PROMITENTES-VENDEDORES”**;

e, de outro lado, **ISIS ANDRADE EUZEBIO**, brasileira, recepcionista, portadora da cédula de identidade RG 42.205.213-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 359.063.138-42, casada no regime da comunhão parcial de bens com **RICARDO ANTONIO EUZEBIO**, brasileiro, técnico de manutenção, portador da cédula de identidade RG 26.432.202-2 e inscrito no CPF/MF sob número 165.875.918-41, residentes e domiciliados Rua Francisco Moracci, casa 115, Parque Alexandre - Cotia/SP, CEP 06714-220, neste ato denominados simplesmente **“PROMISSÁRIOS-COMPRADORES”**;

Com fundamento na autonomia privada, por vontade livre dos contratantes, que se comprometem a observar os princípios de lealdade, boa-fé e transparência que norteiam o presente contrato, desde sua celebração até após a sua execução, têm entre si justo e contratado o disposto nas cláusulas seguintes do presente Contrato de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel, que pactuam firmemente, a saber:

Cláusula Primeira – Do objeto do contrato

Os **PROMITENTES-VENDEDORES**, são únicos e legítimos proprietários do imóvel descrito a seguir:

IMÓVEL: TERRENO URBANO designado por LOTE nº 16 da QUADRA “AZ”, do loteamento denominado RESIDENCIAL DOS LAGOS, situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sitio Grande, neste município de Cotia -SP, e assim descrito: mede 14,29 metros de frente para a Alameda dos Lagos, do lado direito mede 35,00 metros e confronta com o Lote 15; do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o Lote 17; e nos fundos mede 14,29 metros confrontando com o Lote 09, encerrando uma área total de 500,15 metros quadrados, devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Cotia, no Cadastro nº 23162.12.02.0040.00.000 e registrado no Cartório de Registro de imóveis de Cotia Matrícula 82.696.

Cláusula Segunda – Do preço, condições para pagamento e quitação.

Os **PROMITENTES-VENDEDORES** comprometem-se a vender aos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** e, estes a comprar-lhes o referido imóvel descrito na Cláusula Primeira, pelo preço certo, firme e irrevogável de **R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**, que deverá ser pago em moeda corrente nacional conforme a seguir estipulado:

a-) Sinal e princípio de pagamento: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), através do de TED a ser realizada no banco Itaú, agência 8133, conta corrente 03102-4, o qual será dada total e irrevogável quitação, após a verificação do crédito.

b-) Saldo: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), a ser pago em única parcela através de recursos próprios, com prazo máximo de pagamento de 90 dias corridos e mediante a entrega das certidões negativas dos vendedores e do imóvel, conforme relacionadas na Clausula Terceira e assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

Cláusula Terceira – Das certidões e demais documentos

Os **PROMITENTES-VENDEDORES**, neste ato e às suas expensas, se comprometem-se a entregar aos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** as certidões das comarcas de São Paulo e Cotia, a seguir relacionados:

- a-) Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel; ✓
- b-) Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- c-) Certidão Condominial Negativa de Débito da Unidade, acompanhada de cópia autenticada da Ata de Eleição do Sindico que assina a referida certidão; ✓
- d-) Cópia do carnê do IPTU (capa e espelho) de 2017; ✓
- e-) Certidão negativa conjunta de débitos da Fazenda Nacional; ✓
- f-) Certidão negativa do Distribuidor Cível – Ações cíveis e família; ✓
- g-) Certidão negativa de Execuções Fiscais Estadual/Municipal; ✓
- h-) Certidão negativa do Distribuidor Cível da Justiça Federal; ✓
- i-) Certidão negativa do Distribuidor de Feitos Trabalhistas; ✓
- j-) Certidão negativa de Cartórios de Protesto; ✓
- k-) Pesquisa negativa de restrições, junto ao SPC e SERASA; ✓
- l-) Cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de residência atual; ✓

Parágrafo Primeiro: Os **PROMITENTES-VENDEDORES** comprometem-se a apresentar todas as certidões negativas e documentos relacionados no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura da presente, sob pena de ficarem suspensos os pagamentos descritos acima, até sua total e regular entrega.

Parágrafo Segundo: Na eventualidade de ser consignado, nas certidões aludidas deste Instrumento, qualquer protesto de título ou distribuição de ação, as mesmas deverão estar acompanhadas de documentos que comprovem a liquidação do título protestado ou da ação distribuída, ou ainda, no caso da ação encontrar-se em andamento, a comprovação de que a mesma não afeta, sob qualquer aspecto, o imóvel referido neste Instrumento ou esta transação.

Parágrafo Terceiro: No caso de apontamento em quaisquer das certidões, os **PROMITENTES-VENDEDORES** deverão apresentar os devidos esclarecimentos no prazo de até 30 (dias), inclusive com apresentação de certidões de objeto e pé ou demais documentos pertinentes solicitados pelos compradores, ficando os prazos do presente instrumento suspensos até que a aludida regularização.

Cláusula Quarta – Do ônus sobre o imóvel

Os **PROMITENTES-VENDEDORES** declaram expressamente sob responsabilidade civil e criminal, que não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel objeto desta venda.

Cláusula Quinta - Da imissão na posse do imóvel

Os **PROMITENTES-VENDEDORES** outorgarão, no ato do pagamento da Parcela do Saldo, a entrega do imóvel descrito na Cláusula Primeira, livre e desimpedido de coisas e pessoas, ao

PROMISSÁRIOS-COMPRADORES, que se obrigam a defendê-la de qualquer turbacão ou esbulho, autorizando-se a realizacão de reforma, modificacões e benfeitorias no imóvel.

Parágrafo Único - Fica convencionada multa de R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia de atraso nas hipóteses de que os **PROMITENTES-VEDEDORES** apresentem obstáculos para acesso ao imóvel ou entrega das chaves, após o pagamento do saldo, ou, ainda, providência para assinatura de contrato de financiamento imobiliário do bem, em favor dos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES**, ou a quem estes indicarem, sem prejuízo de eventual propositura de demanda de imissão na posse ou açã de perdas e danos.

Cláusula Sexta - Do pagamento dos tributos, taxas e contribuicões.

Os **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** se responsabilizarão pelos pagamentos pontuais dos tributos, taxas e contribuicões de melhoria, incidentes sobre o imóvel, que se vencerem a partir da data da transmissã da posse sobre o imóvel, especialmente o IPTU, Condomínio, Luz, Telefone, ficando os **PROMITENTES-VEDEDORES** responsáveis pelos vencidos; e os vencidos cujo fato gerador seja anterior à outorga da posse;

Parágrafo primeiro - Os **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** se obrigam a informar a aquisicão do imóvel objeto deste contrato, no cadastro da Prefeitura Municipal, cadastro de administradora de Condomínios, bem como junto às concessionárias públicas, a fim de que para o próximo exercício de contribuicão os respectivos avisos de cobrança sejam lançados em seu nome no prazo máximo de 30 dias após a posse e se obrigam a dar ciência ao vendedor das transferências feitas, apresentando os devidos protocolos ou a devida titularidade trocada.

Parágrafo segundo: Todas as despesas decorrentes da escritura, assim como aquelas decorrentes deste instrumento, tais como: emolumentos de cartório, registro, ITBI e seus adicionais, referentes à escritura do imóvel especificada na Cláusula 1ª do presente instrumento, correrão por conta exclusiva dos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES**.

Cláusula Sétima – Da irretratabilidade, vinculacão e rescisã do contrato.

O presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra é firmada em caráter irrevogável e irretatável, não se admitindo arrependimento por nenhum dos contratantes, vinculando não só as partes, mas também seus herdeiros e/ou sucessores, que deverão fazer da presente venda sempre boa, firme e valiosa, salvo as hipóteses de rescisã previstas abaixo, renunciando, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 417 e seguintes do Código Civil, nos termos dos parágrafos seguintes.

Parágrafo Primeiro: Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Instrumento, considerar-se-á rescindido o presente Instrumento, por descumprimento das obrigações assumidas reciprocamente pelos **PROMITENTES-VEDEDORES** e, pelos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES**.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a rescisã contratual por culpa exclusiva e efetivamente comprovada dos **PROMITENTES-VEDEDORES**, em virtude da não apresentacão no prazo indicado para tal fim, da documentacão elencada na Cláusula Terceira do presente Instrumento, ficam os mesmos obrigados à devoluçã da Primeira Parcela (sinal) mais o equivalente, a título indenizatório, além de qualquer outra importância recebido dos **PROMISSAIORS**

COMPRADORES, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do inadimplemento, até a data da rescisão.

Parágrafo Terceiro: Verificada a rescisão, por culpa dos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES**, por mora, ou quaisquer outras formas de descumprimento dos termos pactuados no presente instrumento e que sejam de sua responsabilidade, esta perderá em favor dos **PROMITENTES-VEENDEDORES**, a título de indenização, a importância paga como sinal e princípio de pagamento, ou seja, o valor constante no item "a" da Cláusula Segunda.

Cláusula Oitava – Da mora e do inadimplemento

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer das parcelas do preço, os **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** arcarão com multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

Cláusula Nona – Da cooperação recíproca e garantia

O presente contrato admite execução específica, ficando cada parte responsável pela sua efetivação e o cumprimento integral do ora avençado, invocando-se o princípio da mútua cooperação para se chegar ao interesse de cada um: dos **PROMITENTES-VEENDEDORES** de receber o preço e dos **PROMISSÁRIOS-COMPRADORES** de ter a coisa com todas as prerrogativas de proprietário.

Cláusula Décima – Declaração dos PROMITENTES-VEENDEDORES

Declaram os **PROMITENTES-VEENDEDORES** expressamente e sob as penas da lei, não estarem vinculados a nenhuma das restrições previdenciárias previstas na Lei 8.212/91, bem como, não existirem feitos ajuizados, fundados em ação real ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas em atraso ou outro qualquer ônus que recaia sobre o imóvel objeto do presente instrumento, e tudo nos termos do Decreto 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985.

Cláusula Décima Primeira – Do foro de eleição

As partes elegem o foro da Comarca de Carapicuíba, para dirimir as questões decorrentes do presente instrumento, renunciando a outro, por mais privilegiado que seja.

Cláusula Décima Segunda - Do Registro do instrumento particular

Fica o Senhor Oficial do Registro de Imóveis autorizado, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a promover o registro do presente instrumento, na forma hábil.

GO

E, por estarem assim justos e contratados, os contraentes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, sem emenda nem rasura, somente no anverso para maior validade jurídica, e na presença das testemunhas abaixo identificadas, a tudo presentes.

Cotia, 22 de junho 2017.

PROMITENTES-VENDEDORES


ROBERTO DE LIMA


ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA

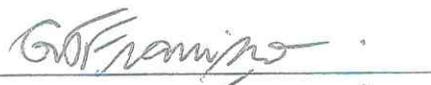
PROMISSÁRIOS-COMPRADORES


ISIS ANDRADE EUZÉBIO


RICARDO ANTONIO EUZÉBIO

Testemunhas:


Nome: Maricel Stragio
RG: 30135429-7


Nome: Gilson Tangreiro
RG: _____

42º SUBDISTRITO - Jabaquara - AV. FAGUNDES FILHO, 276 - FONE: 2275-8330
conferiu por semelhança as firmas dos ROBERTO DE LIMA e ELENICE DE OLIVEIRA
LIMA, com valor econômico, as quais conferiu com as fichas padrão depositadas
em carteira nº 100 78,
São Paulo, 23 de Junho de 2017.
Em teste da verdade

VALIDO SOLENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Cod. [1983728312033800345737-004126] (Rtd 2: Total R\$ 18,00)
Id(s): 2 Ato: 10%AA-355842

OFICIAL DO RCPN
42º SUBDISTRITO - JABAQUARA
NEY VINICIUS VERNA
Escrivente
Av. Fagundes Filho, 276
São Paulo,Capital

