



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

De um lado: **SR. OTÁVIO BRAGA BETHENCOURT**, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade RG nº. 25.781.282-9 SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº. 182.160.258-74, casado, sob o "Regime de Comunhão de Bens", com **SRA. LUCI MOREIRA FERNANDES BETHENCOURT**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 27.863.995-1 SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº. 171.127.928-51, ambos residente (s) e domiciliado (a) (s) à Rua Herault Viviani Stella, nº. 162, no bairro Vida Nova I, na cidade de Vinhedo, no estado de São Paulo, doravante denominado (a) (s) simplesmente **PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS)**;

E do outro lado: **SRA. CARLA CRISTIANE LOPES**, brasileira, vendedora técnica, solteira, portadora da carteira de identidade RG nº. 28.513.336-6 SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº. 178.885.708-95, residente (s) e domiciliado (a) (s) à Rua Luiz Barbizan, nº. 43, no bairro Jardim do Lago, na cidade de Valinhos, no estado de São Paulo, doravante denominado (a) (s) simplesmente **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)**;

Têm, justo e acordado o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, descrito e caracterizado neste termo, entendido que o presente negócio jurídico se regulará mediante as cláusulas e condições abaixo descritas.

Declaram, ainda, que qualquer alteração das condições previstas neste termo, deverá ser acordada entre as partes e ser formalizada através de aditivo contratual.

CLÁUSULA 1ª. DO OBJETO

O (a) (s) **PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS)** declara (m) ser (em) legítimo (a) (s) senhor (a) (es-as) e possuidor (a) (es-as) dos direitos do imóvel descrito e caracterizado como: **Um lote de terreno sob nº. 09 (nove) da quadra F, sito à Rua Herault Viviani Stella, nº. 162, no bairro Vida Nova I, na cidade de Vinhedo, no Estado de São Paulo, com área de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) com edificação "ad corpus"**; livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou ações reais, judiciais reipersecutórias ou extrajudiciais, bem como quites de impostos e taxas; devidamente registrado na matrícula "mãe" ou individual de imóvel sob o nº. **73.974** do 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de Vinhedo sob o nº. **06.399.009-1**.

Parágrafo primeiro: O (A) (s) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)** declara (m) ter visitado e vistoriado o imóvel, objeto deste instrumento, portanto tendo conhecimento de todos os seus detalhes e medidas, bem como seu estado físico de conservação.

Parágrafo segundo: O (A) (s) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)** declara (m) ter conhecimento que o imóvel mencionado no "caput" acima não se encontra com a construção devidamente averbada e registrada na matrícula nº. **73.974** do 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP e que ficará por sua conta e responsabilidade todos os custos para a devida averbação de construção,

Parágrafo segundo: O imóvel mencionado no "caput" acima será entregue com todos os lustres instalados, armários planejados na cozinha e quartos, conforme visita ao imóvel, porém livre de móveis e eletrodomésticos.

CLÁUSULA 2ª. DO PREÇO

O preço certo e ajustado do imóvel retro descrito é de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil Reais)**.

CLÁUSULA 3ª. DO PAGAMENTO

O (A) (s) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)** compromete-se (em-se) a pagar ao (a) (s) **PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS)**, o preço estipulado na Cláusula 2ª, em moeda corrente nacional, nas seguintes condições e forma:

3.1. R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil Reais), a título de entrada e princípio de pagamento, imediatamente após a apresentação das certidões contidas na Cláusula 4ª, em cheque (s) nominal (is) ao (a) (s) **PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS)**;



3.2 R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil Reais), em 22 (vinte e duas) parcelas iguais e consecutivas, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil Reais) cada, com vencimentos de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias, a contar da data do pagamento do item 3.1 retro, através de cheque (s) nominal (is) ao (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS);

3.3 R\$ 1.000,00 (hum mil Reais), em 30 (trinta) dias, a contar da data da quitação do item 3.2 retro, através de cheque (s) nominal (is) ao (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS);

Parágrafo primeiro: Caso haja a desistência injustificada, por qualquer das partes, em se dar o bom cumprimento ao presente instrumento, por arrependimento puro e simples, ficará obrigado a quem deu causa, o pagamento de uma multa contratual fixada desde já em 10% (dez por cento) do valor contratual, que deverá ser paga a outra parte, bem como o pagamento dos honorários de corretagem fixados desde já em 6% (seis por cento) do valor contratual, **conforme Artigo 725 do C.C. e Tabela Vigente do CRECI**, que deverá ser paga à **VIGNETO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ: 10.849.672/0001-20 e devidamente inscrita no CRECI sob o n.º. 21269-J, doravante denominada simplesmente **INTERMEDIADORA**;

CLÁUSULA 4ª. DAS APRESENTAÇÕES DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS DOS PROMITENTES VENDEDORES:

Para fins de outorga da Escritura Definitiva ou Cessão de Direitos, bem como viabilizar os pagamentos constantes na Cláusula 3ª, o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) deverá (ão) apresentar as Certidões Negativas e demais Documentos relacionados abaixo, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data da assinatura deste, sob pena de resolução contratual:

4.1. Com relação ao IMÓVEL:

- A - Certidão de inteiro teor da matrícula, com certidão negativa de ônus e hipoteca do imóvel objeto desta transação;
- B - Certidão ou Recibo de Quitação do Imóvel em Contratos e Compromissos anteriores a este instrumento (se houver);
- C - Certidão negativa de débitos junto a Prefeitura Municipal de Vinhedo (Imposto Predial e Territorial Urbano);
- D - Certidões de débitos de consumo incidentes sobre o imóvel (água, luz, condomínio, etc.);

4.2. Referentes à (s) pessoa (s) do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS):

- A - Cópia do CPF e do RG, comprovante de endereço e estado civil;
- B - Certidão Negativa do Cartório de Protesto;
- C - Certidão Negativa dos Distribuidores dos Executivos Fiscais, Cível e Criminal;
- D - Certidão Negativa da Justiça Federal;
- E - Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (se empregador);
- F - Certidão Negativa da Receita Federal;

Parágrafo primeiro: Na hipótese de ocorrer qualquer distribuição de eventual ação contra o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS), o (a) (s) mesmo (a) (s) se obriga (m) a apresentar ao (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) as respectivas Certidões de Objeto e Pê.

Parágrafo segundo: Em sendo o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) sócio/titular (a) (s)/(es) de empresas, deverá (ão) apresentar as Certidões constantes das letras B, C, D, E e F também em nome das empresas, com os respectivos CNPJ e Contratos Sociais, com últimas alterações, incluindo prova de inexistência de Falência, Concordata/Recuperação Judicial, e ainda Certidão Negativa Previdenciária (INSS).

Parágrafo terceiro: Todos os custos referentes às emissões das Certidões a serem apresentadas são de responsabilidade exclusiva do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS), como determina o **Artigo 490 do C.C.**

CLÁUSULA 5ª. DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:

Para fins de outorga da Escritura Definitiva ou Cessão de Direitos, bem como viabilizar os pagamentos constantes na Cláusula 3ª, o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) firma a presente declaração, sob pena de resolução contratual:

- a) Que não possui (em) títulos protestados, ações ou execuções cíveis, trabalhistas ou criminais, com sentenças condenatórias e que incorram diretamente sobre o imóvel, objeto deste instrumento;
- b) Que não é (são) emitente (s) de cheques sem fundos e nem está (ão) com o seu (s) nome (s) negativo (s) nos arquivos dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA e SCPC;
- c) Que não é (são) curatelado (a) (s) ou interdito (a) (s);
- d) Que está (ão) quite (s) com as suas obrigações eleitorais, militares e tributárias;

CLÁUSULA 6ª. DO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA OU INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS

A Escritura Definitiva de Compra e Venda ou o Instrumento de Cessão de Direitos será outorgado (a) ao (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS), ou a quem este (a) (s) indicar (em), no ato da quitação da Cláusula 2ª.

Parágrafo primeiro: Após proceder à lavratura da Escritura Definitiva e seu respectivo registro no cartório competente, o (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) deverá (ão) encaminhar ao (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) cópia da matrícula atualizada do imóvel.

Parágrafo segundo: Todas as despesas, honorários, impostos, taxas, registros, averbações e outras decorrentes da Escritura Definitiva, serão de responsabilidade exclusiva do (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS).

CLÁUSULA 7ª. DA ENTREGA, IMISSÃO NA POSSE E ENCARGOS

O (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) receberá (ão) a posse precária do imóvel, bem como entrega de chaves (se houver), podendo gozar, usufruir e desfrutar do mesmo, no prazo de 60 (sessenta dias) corridos da data da quitação do pagamento estipulado na Cláusula 3ª, item 3.1, no estado em que se encontra, uma vez que já o vistoriou pessoalmente.

Parágrafo primeiro: Quanto aos encargos incidentes sobre o imóvel, quais sejam, consumo de energia elétrica, água, condomínio (se houver), IPTU, taxas, multas e contribuições, entre outros, serão considerados de responsabilidade do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) até a data da quitação do pagamento estipulado na Cláusula 3ª, item 3.1, quando a partir daí passarão a ser assumidos pelo (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS), ainda que lançados em nome do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS).

Parágrafo segundo: Caso ocorra atraso na entrega das chaves, por parte do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS), independentemente dos motivos, pagará (ão) ao (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos Reais), até que se dê a efetiva entrega das chaves, sem prejuízo das demais cominações legais. Quanto aos encargos incidentes sobre o imóvel, nesse período, quais sejam, consumo de energia elétrica, água, IPTU, entre outros, serão considerados de responsabilidade do (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) até a data da entrega das chaves, quando a partir daí passarão a ser assumidos pelo (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS).

Parágrafo terceiro: Durante o período em que permanecer com o imóvel, o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) zelará (ão) pela conservação do mesmo, mantendo-o em perfeitas condições de uso e habitabilidade, respondendo, inclusive, pela sua integridade física.

CLÁUSULA 8ª. DA RESPONSABILIDADE DO (A) (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)

O (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) obriga-se (am-se) por si, por seus dependentes e empregados, a cumprir as Regras da Convenção de Condomínio, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza (se houver).



CLÁUSULA 9ª. DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato será automaticamente rescindido, caso:

- a) Seja declarada a falência ou insolvência do (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS);
- b) Sejam descumpridas as demais obrigações estipuladas no presente instrumento por quaisquer das partes.

Parágrafo primeiro: O (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) não terá (ão) direito a qualquer ressarcimento, indenização ou retenção pelas benfeitorias que houver feito no imóvel, sejam elas úteis ou voluptuárias. Estas, porém, poderão ser levantadas pelo (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) no ato da desocupação do imóvel, desde que mantidas as características originais do mesmo. As despesas efetuadas pelo (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) para recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo à condição antiga, deverão ser ressarcidas pelo (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS).

Parágrafo segundo: Em caso de rescisão contratual, poderá (ão) o (a) (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS) alienar a terceiros, o imóvel objeto deste instrumento, sem que o (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS) possa (m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

Parágrafo terceiro: O não cumprimento do disposto em quaisquer das Cláusulas do presente instrumento, implicará na imediata rescisão do mesmo, aplicando-se as multas previstas na Cláusula 3ª, Parágrafo primeiro.

CLÁUSULA 10ª. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da data da sua assinatura. Os herdeiros ou sucessores das partes contratantes se obrigam desde já ao cumprimento do inteiro teor do presente instrumento, que é celebrado em caráter IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL.

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento, as partes elegem o foro da comarca de VINHEDO – SP, por mais privilegiado que outro seja.

Por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Vinhedo, 16 de junho de 2012

PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS)

SR. OTÁVIO BRAGA BETHENCOURT
 CPF/MF sob o nº. 182.160.258-74

SRA. LUCI M. FERNANDES BETHENCOURT
 CPF/MF sob o nº. 171.127.928-51

PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS)

SRA. CARLA CRISTIANE LOPES
 CPF/MF sob o nº. 178.885.708-95

TESTEMUNHAS

TIMÓTEO MORAES BETHENCOURT
 CPF/MF sob o nº. 103.724.741-87

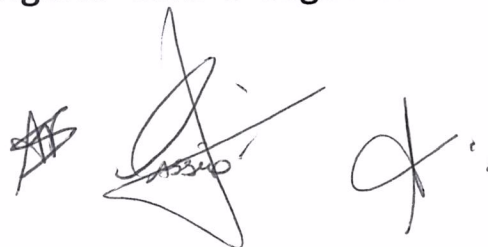
JÚLIO CÉSAR THOMÉ
 CPF/MF sob o nº. 218.853.718-10

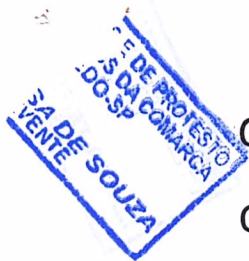
PRIMEIRO TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

De um lado: Sr. Cassio Bugiani, brasileiro, auxiliar administrativo, portador da carteira de identidade RG nº 35.130.968-8 SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 219.985.578-39, casado, sob o “Regime de Comunhão Parcial de Bens”, com a Sra. Aline Ferreira da Silva Bugiani, brasileira, bancária, portadora da carteira de identidade RG nº 33.707.001-5 SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 304.990088-12, ambos residente(s) e domiciliado (a) (s) à Rua Herault Viviane Stella, 170, Residencial Vida Nova na cidade de Vinhedo, no estado de São Paulo, doravante denominado (a) (s) simplesmente PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS);

E do outro lado: Sra. Carla Cristiane Lopes, brasileira, solteira, vendedora técnica, portadora da carteira de identidade RG nº 28.513.336-6 SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 178.885.708-95, residente e domiciliada a Rua Luiz Barbisan, nº43, Jardim do Lago, na cidade de Valinhos, no estado de São Paulo, doravante denominado (a) (s) simplesmente PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS);

Pelo presente instrumento de aditivo de contrato, as partes contratantes de comum acordo alteram a cláusula terceira do contrato, passando a mesma a vigorar com o seguinte teor:





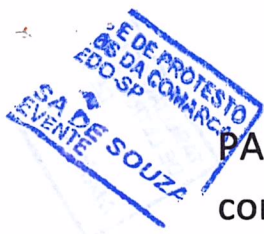
CLÁUSULA 3ª. DO PAGAMENTO

O PROMITENTE COMPRADOR compromete-se a pagar ao PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES-AS), o preço estipulado clausula 2ª, em moeda corrente nacional, nas seguintes condições e forma:

3.1. R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), a título de entrada e principio de pagamento, imediatamente após a apresentação das certidões contidas na Cláusula 4ª, sendo, R\$ 30.200,00 (trinta mil e duzentos reais) em espécie, R\$30.000,00 (trinta mil reais) em cheque a vista, R\$ 82.800,00 (oitenta e dois mil e oitocentos reais), através de deposito na conta no banco Bradesco agência 0214-3, conta 61955-8, em nome de Aline Ferreira da Silva Bugiani, e R\$20.000,00 (vinte mil reais) em cheque pré-datado para o dia 04 de outubro de 2012.

3.2. R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), através de 37 (trinta e sete) cheques pré-datados no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, todos nominais a Cassio Bugiani, com vencimento todo dia 05 de cada mês iniciando em 05 de dezembro de 2012 e com termino em 05 de janeiro de 2016.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de atraso na compensação DOS cheques dados em pagamento, fica estipulada a aplicação de multa correspondente a 3,0% (três por cento) do valor cheque, bem como juros diários correspondentes a 0,17% (dezessete centésimos percentuais) por dia até o limite de 1,0% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da respectiva correção monetária calculada da data do vencimento até a data da efetiva quitação do cheque;



PARÁGRAFO SEGUNDO: O pagamento supra mencionado constituir-se-á em plena e total compensação ao COMPRADOR pelo bem negociado, não podendo ser descontadas quaisquer e eventuais despesas de manutenção e/ou infraestrutura, bem como quaisquer taxas, tarifas, impostos, tributos e/ou contribuições devidas em razão do bem após a data de assinatura do presente TERMO ADITIVO;

CLAUSULA 6ª. DO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA OU INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS

A escritura definitiva ou instrumento de cessão de direitos será outorgado (a) ao (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES-AS), ou a quem este (a) (s) indicar (em), somente após a quitação total do negócio nos da clausula 3ª deste instrumento.


Parágrafo segundo: Todas as despesas, honorários, impostos, taxas, registros, averbações e outras decorrentes da escritura definitiva, serão de responsabilidade e suportadas por ambas as partes, com exceção das despesas relativas ao “habite-se”, as quais serão suportadas exclusivamente pelo (a) PROMITENTE (S) COMPRADOR (a) (s).

As demais cláusulas do contrato ora aditado, continuam inalteradas, passando o presente aditivo a integrar o contrato principal.



E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de um só teor e forma.

Vinhedo, 14 de novembro de 2012.

Cassio Bugiani 
Cassio Bugiani

CPF/MF nº 219.985.5739

Aline Ferreira da Silva Bugiani 
Aline Ferreira da Silva

CPF/MF nº 304.990.088-12



Carla Cristiane Lopes
Carla Cristiane Lopes

CPF/MF nº 178.885.708-95

Testemunhas

TABELÃO DE NOTAS - VENTURA
Valter Ventura - Tabelião
Rua José Milani, 255
Vinhedos - SP
Fone: (19) 3871-2078
"Válido somente com Selo de autenticidade"

Reconheço por semelhança a firma de: CARLA CRISTIANE LOPES, a qual
conferir com o padrão depositado na serventia.
Vinhedo, 23 de novembro de 2012.
Em testemunha da verdade.

Galvani Dini Roscio
Galvani Dini Roscio - Escrevente
Firma nº 6,00; Alde: 1; 20071044044; 00096482



TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VINHEDO / SP

RUA DOS BANDEIRANTES, 109 / 121 - JARDIM BRASIL - CEP: 13.280-000 - TEL: (19) 3876-0774

RECONHECO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 2 firma(s) de
ALINE FERREIRA DA SILVA BUGIANI E CASSIO BUGIANI
Vinhedo, 15 de dezembro de 2012.
Em test. da verdade, P: 9
MAIRA TERESA DE SOUZA - ESCRIVENTE
Vir: R\$ 12,00. C: 575257 Selo(s): 78359-AA
Valido somente com o selo de Autenticidade.

1228AA078359

VALOR ECONÓMICO

TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VINHEDO-SP

MAIRA TERESA DE SOUZA ESCRIVENTE

