

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Pelo presente instrumento particular as partes entre si, de um lado, na qualidade de Compromitentes Vendedores o Sr. **ISRAEL BENIGNO PERES**, brasileiro, empresário, portador da CIRG n°. 8.081.952SSP/SP, inscrito no CPF/MF n°. 774.428.738-04, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, com **VILMA SCHULTZ PERES**, brasileira, professora, portadora da CIRG n° 10.857.069-SSP/SP, inscrita no CPF/MF n° 262.372.278-14, residentes e domiciliados nesta cidade de Campinas, na Av. Estados Unidos, 679, doravante, denominados simplesmente de Vendedores e, de outro lado, na qualidade de Compromissários Compradores **JOSE ROBERTO ANTONIOLI**, empresário, portador do RG n. 5.510.388 SSP/SP, CPF/MF n. 455.753.808/82, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com **ANTONIA RODRIGUES ANTONIOLI**, do lar, RG n. 50.537.191 SSP/SP, CPF/MF n. 279.236.558/71, residentes e domiciliados na cidade de Paulínia-SP, na Rua Professor Zeferino Vaz n. 435, adiante denominados simplesmente de Compradores, têm entre si, como justo e contratado a compra e venda dos imóveis abaixo discriminados, mediante o preço, prazo e condições estipulados nas cláusulas seguintes:

1 - O Vendedor declara que a justo título, é senhor e legítimo possuidor dos seguintes imóveis situados no município de Paulínia, na 4ª Circunscrição imobiliária da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, a saber:



- a) **IMÓVEL DENOMINADO SITIO JANGADA**, com área total de 90.091m<sup>2</sup>, equivalente a 9,00,21hectares, ou ainda, 3 alqueires e 17.491 m<sup>2</sup>, cuja descrição e confrontação encontra-se na matrícula de n° 86193, no 2° Registro de Imóveis de Campinas, sobre o qual pesa uma servidão de caminho que deverá ser respeitada.
- b) **Gleba 4** - com a área superficial de 9,00,91ha, cuja descrição e confrontação é a existente na matrícula de n° 86599, n. 2° CRI de Campinas.
- c) **Gleba designada pelo n. 03**, encravado no lugar denominado "Sítio Jangada", com área de 9,00,91ha, cuja descrição e confrontação é a existente na matrícula de n. 112077, no qual existe uma servidão de passagem em favor da Companhia Paulista de Força e Luz S/A.

Declararam expressamente os Vendedores que referidos imóveis encontram-se cadastrados sob o n. 62241440034330, com a denominação de Sítio Jangada, e foram adquiridos de Carolina Monteiro Cocco, por escritura pública do dia 18 de novembro de 2003, devidamente registrada nas matrículas de n. 86193, 86599, 11077, já referidas; Sobre os referidos imóveis não pesam ônus, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, exceto hipoteca em favor do banco Bradesco, e também, o fato de que, embora todos os registros e documentos oficiais constem que os imóveis pertencem ao Município de Paulínia, na realidade estão localizados no Município de Americana, o que é de inteiro conhecimento do Comprador.

7º TABELÃO DE NOTAS DE CARTELA  
 Rua José Follino, 1429 - Fone 0284-4700  
 CARLOS FERNANDO BRASIL CHAVES - TABELÃO  
 VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
 AUTENTICADO  
 AUTENTICO esta cópia reproduzida conforme original  
 30 MAI 2006  
 CAMPINAS,.....  
 Colégio Notarial do Brasil - SP  
 AUTENTICADO  
 0193AA707652

*[Handwritten signatures and initials]*

Fica de inteira responsabilidade dos Vendedores solucionar, junto ao Banco Bradesco, a pendência referente à hipoteca retro mencionada, inclusive, efetuando o pagamento de eventual saldo devedor dentro do prazo de 60 dias.

2- O preço pelo qual os Vendedores vendem e os Compradores compram os referidos imóveis é de R\$ 630,000,00 (seiscentos e trinta mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

a- Sinal e princípio de pagamento: 1) Flat localizado no Edifício L'Hirondelle Campinas Flat Service, apto. 140, localizado na Rua 11 de agosto n° 411, 14° andar, Centro, Campinas-S.P., com uma vaga de estacionamento, contendo área útil de 43,80ms2 e área comum de 84,1026ms2, conforme se pode denotar da matrícula n° \_\_\_\_\_ do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, cujo imóvel não se encontra em nome dos Compradores mas é de conhecimento dos Vendedores que o aceitam, inclusive no estado em que se encontra. Estipulam as partes o valor do bem imóvel entregue em R\$ 50.000,00 (cincoenta mil reais). Neste momento é outorgado substabelecimento aos Vendedores, cumprindo os Compradores a presente obrigação;

b- R\$ 150,000,00 (cento e cinquenta mil reais), no dia 30 de julho de 2005.

c- R\$ 100,000,00 (cem mil reais), no dia 30 de novembro de 2005.

d- R\$ 330,000,00 (trezentos e trinta mil reais), no dia 30 de janeiro de 2006.



Par. I. - As parcelas contratadas não sofrerão qualquer reajuste, sejam provenientes de juros ou atualização monetária.

Par. II - O atraso no pagamento de qualquer das parcelas, acarretará na multa de 2% sobre a parcela, correção monetária, e juros legais até o efetivo pagamento, contando-se a incidência dos juros e correção a partir do seu vencimento.

Par III - Na eventualidade de rescisão deste instrumento pelo não cumprimento das condições contratuais aqui estabelecidas, nos termos do artigo 418 do Código Civil, poderá "à parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; e se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado", e, ainda, nos termos do artigo 419 do mesmo estatuto "a parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com perdas e danos, valendo as arras como o mínimo de indenização."

Par IV - Em havendo a rescisão deste contrato pelo que exposto no parágrafo III, perderão os Compradores a posse do imóvel, devendo devolvê-lo aos Vendedores imediatamente ao tomar ciência da rescisão, gerando o descumprimento o esbulho

possessório...  
 Rua José T...  
 CARLOS FERNANDO...  
 VÁLIDO SOMENTE COM...  
 AUTENTICO...  
 AUTENTICO esta cópia... 2006

Colégio Notarial  
 do Brasil - SP  
**AUTENTICAÇÃO**  
 0193AA707654

3- Os Compradores poderão vender, ceder, transferir, os seus direitos decorrentes deste contrato, desde que faça a quitação do eventual saldo devedor junto aos Vendedores.

Par. Único - Ocorrendo a venda ou cessão e pago o eventual saldo devedor, se obrigam os Vendedores a outorgar as competentes escrituras de venda e compra às pessoas a quem os Compradores indicarem.

4- Toda e qualquer benfeitoria efetuada nos imóveis a eles se incorporarão não cabendo aos Compradores, na hipótese de rescisão deste instrumento, qualquer indenização, retenção ou pagamento.

5 - Obrigam-se os Vendedores a apresentar aos Compradores, no prazo de trinta dias a contar da presente data, toda documentação usualmente requerida e necessária à efetivação da transação imobiliária aqui convencionada.

6- Fica eleito o foro da Comarca de Campinas, para dirimir eventuais dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando as partes, a qualquer outro por mais especial que se apresente.

7- A venda dos imóveis é feita com todas as benfeitorias e melhorias existentes nos mesmos: uma casa de 100 m<sup>2</sup>, seminova, instalações em alvenaria para cavalos, 02 ranchos em alvenaria, varias divisões de pasto em madeira tratada, uma represa, 02 poços artesianos, instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições e demais equipamentos que se encontram instalados nos imóveis objeto do presente.

7º Tabelião de Notas  
 Rua José Paulino,  
 CARLOS FERNANDO BRASE  
 VÁLIDO SOMENTE COM O  
 AUTENTICAÇÃO  
 2006



*[Handwritten signatures and initials]*

8 - Concluída a presente compra e venda com o pagamento total das obrigações assumidas, deverão, obrigatoriamente os Vendedores outorgar as competentes escrituras de compra e venda aos Compradores ou a quem estes indicarem, sob pena de responderem a uma penalidade correspondente a 2% sobre o valor da presente transação.

E, assim estando justos e contratados assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor para uma só finalidade, diante das testemunhas abaixo assinadas e qualificadas.

Campinas, 02 de fevereiro de 2005.

*Israel Benigno Peres*  
ISRAEL BENIGNO PERES

*Vilma Schultz Peres*  
VILMA SCHULTZ PERES

*Jose Roberto Antonioli*  
JOSE ROBERTO ANTONIOLI

TESTEMUNHAS

- 1.- *Walter de Paula Moura de Sa*
- 2.- *Odaci Rezende*  
*Nº. 5.533333 POP/SP*

*W* 30 MAI 2006

Colégio Notarial do Brasil SP  
AUTENTICACAO  
0193AA707656

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/01/2020 às 08:52, sob o número WCAS20700236635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002155-27.2020.8.26.0114 e código hYULbPDH.