

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA COM CESSÃO DE DIREITOS

Pelo presente instrumento particular de promessa de venda e compra com cessão de direitos, que entre si celebram, de um lado, como promitentes cedentes vendedores, doravante denominados simplesmente “**VENDEDORES**”, **AMORIM & DINIZ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES EIRELI-ME**, com sede na Praça do Carmo, 71 – Sala 47 – Centro - em Santo André, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.352.361/0001-71, neste ato representado por **WOLNEY DINIZ DE SOUZA** brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG 28.548.710-2 e do CPF 261.302348-13 residente no mesmo endereço acima já mencionado e, de outro lado, como promitentes cessionários compradores, doravante denominados simplesmente “**COMPRADORES**”, **EDUARDO ALVES**, Brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG: 21.550.166-4 CPF/MF, 161.361.258-38, residente e domiciliada a Rua do Centro nº 401, Camilópolis – Santo André – SP, CEP: 09230-590, têm entre si, justas e contratadas, as cláusulas e condições que, reciprocamente, acordam e aceitam saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO IMÓVEL

Os **VENDEDORES**, a justo título, de conhecimento dos **COMPRADORES**, tornaram-se senhores e legítimos possuidores, absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, arrestos, sequestros, penhoras, desapropriações, inclusive hipotecas legais ou convencionais, bem como quite de impostos e taxas, por força do **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA**, celebrado no dia 30 de Março de 2016, do imóvel constituído de “**UM TERRENO** localizado na Rua Asclépias, nº 209, Curuçá, Santo André/SP, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m (dez metros) de frente para a referida Rua; 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel; 25,00m (vinte e cinco metros) do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel; 10,00m² nos fundos contendo uma área de 250,00m² (trezentos e vinte metros quadrados), devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André Matrícula nº 65.799.

Ainda, os mesmos **VENDEDORES**, construirão sobre o terreno um edifício residencial, dotado de 08 (oito) unidades autônomas de apartamentos residenciais, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, sob o número **14483/13**, ainda sem denominação oficial, sendo este empreendimento de inteiro e pleno conhecimento dos ora **COMPRADORES**, quanto ao rigor de suas condições de implantação e execução.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, os **VENDEDORES** obrigam-se e comprometem-se, como de fato e na verdade obrigado e comprometido tem, venderem aos **COMPRADORES**, também acima nomeados e qualificados, que por sua vez obrigam-se e comprometem-se a adquirir, **o apartamento tipo, localizado no primeiro pavimento, fundos, do lado direito do edifício residencial de quem da rua olha**, com previsão de entrega para o mês de **Dez de 2018**, podendo ser prorrogado por mais 120 dias .

Possuindo referida unidade autônoma a área construída útil de, aproximadamente, 40m²

(Quarenta metros quadrados), contendo 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha e 01 (um) banheiro social, área de serviço a referida unidade possui ainda 01 (uma) vaga de garagem, mediante o preço e demais condições adiante pactuadas;

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a transação pactuada é **R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais)**, que serão pagos da seguinte forma:

- a) – **R\$ 75.000,00 (Setenta e Cinco mil reais)**, que já foram pagos em prestação de serviço.
- b) – **R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)**, a serem pagos com prestação de serviços acordados com a empresa GILFER ESQUADRIAS METALICAS EIRELI , CNPJ 27.539.604/0001-67 , domicilio Avenida Dom Pedro I n 3558, Vila Pires , cep 09130-012, Santo André , Estado de São Paulo .A empresa Gilfer , tem o compromisso da entrega do material conforme tabela em anexo .Prazo de colocação de material conforme planilha em anexo , (Obra Asclépias apta para medição e programação para colocação) . Estas Obras citadas a cima estão prontas para colocação do material em planilha em anexo. Tendo em vista um prazo de 20 dias para início das instalações. As demais Obras fixaremos uma data . Podendo ser alterada a data de instalação e a Obra a ser executada o serviço , mantendo o valor do material e serviço conforme em planilha em anexo . As datas de programação podem ser alteradas de acordo com a necessidade da Construtora .
- c)

CLÁUSULA QUARTA: DA MULTA

O atraso nos pagamentos implicará em acréscimo de multa moratória de 2% (Dois por cento), mais juros de 1% (Um por cento) ao mês, incidente sobre o débito devidamente corrigido, além de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios, havendo a necessidade de intervenção de profissional de direito.

Os recebimentos feitos desta forma, não representarão alteração ou novação contratual, mas sim, mero ato de tolerância por parte dos **VENDEDORES**.

Parágrafo primeiro: Havendo desistência voluntária da presente transação, caberá a parte que desistir a multa contratual de **10%** (dez por cento) sobre o valor total negociado neste instrumento..

CLAÚSULA QUINTA: DA POSSE DO IMÓVEL

Os **COMPRADORES** receberão a posse definitiva do imóvel ora negociado, tendo os **VENDEDORES** já recebido integralmente os valores mencionados na cláusula terceira deste instrumento.

Parágrafo primeiro: Todos os impostos, taxas e demais tarifas, incidentes sobre o imóvel objetivado neste instrumento, vencidos até a presente data e até a entrega das chaves, deverão ser pagos pelos **VENDEDORES**, devendo os vencíveis após a entrega das chaves da unidade autônoma acima descrita, serem pagos pelos **COMPRADORES**, mesmo que lançados em nome dos **VENDEDORES** ou de terceiros.



Parágrafo segundo: Os **COMPRADORES** ficam obrigados a providenciar a transferência de responsabilidade dos contratos junto ao SEMASA e ELETROPAULO no prazo máximo de 30 dias contados da entrega das chaves, findo esse prazo os **VENDEDORES** solicitarão o cancelamento dos contratos e poderá ocorrer a interrupção no fornecimento dos serviços.

Parágrafo terceiro: Toda e qualquer benfeitoria introduzida no imóvel, após a ocupação dele, ainda que útil e necessária, ficará a este incorporada, sem que os **COMPRADORES** tenham direito a indenização ou retenção.

CLÁUSULA SEXTA: DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura Pública de venda e compra do imóvel objeto do presente instrumento, será outorgada pelos compradores na assinatura do contrato particular de compra e venda com força de escritura pública junto a instituição financeira, onde dar-se-á a quitação integral da cláusula terceira deste instrumento.

Parágrafo segundo: Todas as despesas decorrentes da escritura, direta ou indiretamente, tais como registros, emolumentos de Tabelião, ITBI, ficarão por conta exclusiva dos **COMPRADORES**, desde que seja exclusivamente relativa a transferência do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA IRREVOGABILIDADE

O presente instrumento é convencionado em caráter irrevogável e irretroatável, não comportando arrependimento de nenhuma das partes contratantes, obrigando-se ao seu fiel cumprimento tanto os ora contratantes, bem como seus eventuais herdeiros ou sucessores; constituindo-se, ainda, em direito real oponível a terceiros e conferindo aos **COMPRADORES** o direito de obter a adjudicação compulsória caso os **VENDEDORES** se recusem, após receber o preço pactuado, a outorgar a competente Escritura Definitiva de Venda e Compra.

Parágrafo Único: Na eventualidade de qualquer uma das partes ora contratantes, ser compelida a usar dos meios judiciais para fazer prevalecer os seus direitos, a parte julgada culpada, será obrigada a pagar, a parte inocente, custas processuais, honorários advocatícios e demais despesas correlatas, além da multa moratória de dez (10%) por cento sobre o valor da causa a que der motivo.

CLÁUSULA OITAVA: OUTRAS DISPOSIÇÕES

- A) A presente transação é realizada completamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos e ônus pessoais ou reais, como hipotecas legais ou convencionais, impostos, taxas e contribuições vencidas ou responsabilidades de qualquer natureza, a não ser as previstas neste compromisso, obrigando-se as partes ao seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal;
- B) O imóvel objeto deste instrumento não sofrerá reajuste de INPC, INCC ou IGPM (índices brasileiros, previstos em lei) até a entrega das chaves e assinatura do processo de financiamento habitacional com a instituição financeira, desde que, sejam cumpridos rigorosamente os prazos para pagamento constantes na cláusula terceira deste instrumento.

- C) Os **VENDEDORES** declaram que residem na comarca de Santo André a mais de 5 (cinco) anos e que não existem contra si, nesta comarca e nas comarcas diversas do território nacional, quaisquer ações ou apontamentos de nenhuma natureza, que possam atingir o imóvel objeto da presente transação e comprometer o presente contrato;
- D) Autorizam as partes o Oficial de Registro de Imóveis competente, a procederem quaisquer registros, inscrição ou averbação que se fizerem oportunos, necessários e/ou convenientes, em razão do presente instrumento;
- E) Os **VENDEDORES** se comprometem a apresentar aos **COMPRADORES** o **MEMORIAL DESCRITIVO** da unidade supramencionada.

CLÁUSULA NONA : DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Santo André, Estado de São Paulo, situação do imóvel, com renúncia e exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou, que venham as partes ter por domicílio, para serem dirimidas as dúvidas ou ação porventura oriundas do presente instrumento;

E, por assim estarem justos e contratados, aceitam e assinam o presente instrumento em duas vias de iguais teores, juntamente com duas testemunhas que de tudo estão cientes.

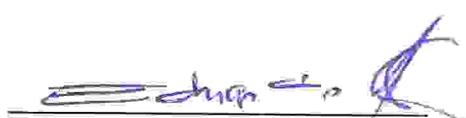
Santo André, 27 de Fevereiro 2018.

VENDEDORES:


AMORIM & DINIZ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES EIRELI-ME
WOLNEY DINIZ DE SOUZA
 CPF/MF: 261.302348-13



COMPRADORES:


Eduardo Alves

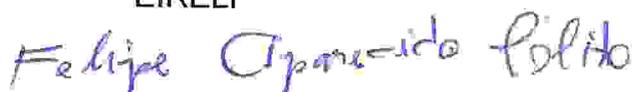


TESTEMUNHAS:


 Nome: Gilfer Esquadrias Metálicas
 EIRELI



Nome: _____





Colégio Notarial do Brasil

128918
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
0934AA0470267

TABELÃO DE NOTAS

3.º Tabelião de Notas de Santo André - SP

Reconheço por Semelhança C.º. Esc.º. 003 firme(s):
 WILNEY DINIZ DE SOUZA, EDUARDO ANES, FELIPE
 APARECIDO POLITO
 Dou fe, Santo André, 74 de setembro de 2018.
 Em testemunha da verdade,
 ADRIANA BERNARDES - ESCRIVANTE - R\$27,39

0934AA0208376