NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

SÃO PARTES NESTE CONTRATO: Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e na melhor forma de Direito, os Contratantes abaixo nomeados, qualificados e ao final assinados, adiante designados simplesmente PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) e PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), têm entre si justo e contratado o que se segue, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES): **CONEM – CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.786.310/0001-37, com sede na Rua Itinguçu, nº 428, Vila Ré, São Paulo/SP, representada pela Sra. **ROSANA SPAGNUOLO CRESPO**, brasileira, arquiteta, solteira, portadora da Cédula de Identidade tipo RG sob o nº 27.318.928-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 282.499.218-28, residente e domiciliada no endereço residencial Rua Itinguçu, nº 428, CEP 03658-000, Vila Ré, São Paulo/SP, simplesmente denominado de VENDEDOR.

PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES): **TALMA CRISTINA NONAKA**, brasileira, comerciante, solteira, portador da Cédula de Identidade tipo RG sob o nº 17.255.425-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.434.488-17, residente e domiciliada no endereço residencial Rua Guaxinim, nº 82, AP 03, CEP 08040-090, Vila Carolina, São Paulo/SP, simplesmente denominada de COMPRADOR.

CLÁUSULAS PADRÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre as partes retro nomeadas e qualificadas têm, entre si, como justo e contratado o presente Instrumento. Particular, que mutuamente aceitam, o qual se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DESTE INSTRUMENTO

O PROMITENTE VENDEDOR é a justo título, senhor e legítimo proprietário do IMÓVEL: - O Apartamento, n°. 03, localizado no andar térreo do Edifício Pacaembú, bloco 02, do Conjunto Residencial Paulistano I, sito na Rua Catolé, n°.s.40, 110, 180, no lugar denominado Casa Pintada, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área real privativa de 54,15m2. área real comum de divisão não proporcional de 19,67m2. área real comum de divisão proporcional de 22,677m2. área real total de 96,497m2. e a fração ideal no terreno de 0,5125% a esse apartamento cabe uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado e sujeito ao serviço de manobrista, nas áreas livres do terreno do condomínio. Devidamente registrado no 12º Oficial Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob nº de matrícula 113.732.

Contribuinte: 140.282.0008-2.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente Instrumento que prevalecerá sobre qualquer outro anteriormente celebrado e na melhor forma de direito, o VENDEDOR, compromete-se a vender ao COMPRADOR, como de fato vendido, o imóvel supramencionado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, impostos, taxas, dúvidas ou dívidas, penhoras, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais reipersecutórias ou hipotecas de qualquer natureza, nas condições pactuadas e estabelecidas nas Cláusulas seguintes.

Parágrafo Único: O VENDEDOR declara expressamente sob as penas da lei que inexistem contra eles feitos ajuizados por ações reais ou pessoais que envolvam o imóvel aqui descrito, e em face da Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86, não existir em trâmite feito ajuizados que possam afetar a segurança do presente negócio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR, promete vender ao PROMISSÁRIO COMPRADOR que promete comprar o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço total, certo e ajustado de R$ 179.207,12 (cento e setenta e nove mil duzentos e sete reais e doze centavos), que serão pagos da seguinte forma:

a) R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), através de recursos próprios no dia 13 (treze) do mês de julho de 2018, por meio de TED na conta do favorecido, Banco Caixa Econômica Federal, agência 1234, conta corrente 003 000997-0, em nome de CONEM – CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n° 10.786.310/0001-37.

b) R$ 29.207,12 (vinte e nove mil duzentos e sete reais e doze centavos), através de 33 (trinta e três) parcelas que serão pagas por meio de TED na conta do favorecido, Banco Caixa Econômica Federal, agência 1234, conta corrente 003 000997-0, em nome de em nome de CONEM – CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n° 10.786.310/0001-37; sendo a relação de parcelas a serem pagas as que seguem logo abaixo na tabela:

N° PARCELA	VALOR DA PARCELA	VENCIMENTO	SALDO	PAGO EM
			R$ 29.207,12	
01	R$ 1.500,00	13/08/2018	R$ 27.707,12	
02	R$ 1.500,00	13/09/2018	R$ 26.207,12	
03	R$ 1.500,00	13/10/2018	R$ 24.707,12	
04	R$ 1.500,00	13/11/2018	R$ 23.207,12	
05	R$ 1.500,00	13/12/2018	R$ 21.707,12	
06	R$ 1.500,00	13/01/2019	R$ 20.207,12	
07	R$ 1.500,00	13/02/2019	R$ 18.707,12	
08	R$ 1.500,00	13/03/2019	R$ 17.207,12	
09	R$ 700,00	13/04/2019	R$ 16.507,12	
10	R$ 700,00	13/05/2019	R$ 15.807,12	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

11	R$ 700,00	13/06/2019	R$ 15.107,12	
12	R$ 700,00	13/07/2019	R$ 14.407,12	
13	R$ 700,00	13/08/2019	R$ 13.707,12	
14	R$ 700,00	13/09/2019	R$ 13.007,12	
15	R$ 700,00	13/10/2019	R$ 12.307,12	
16	R$ 700,00	13/11/2019	R$ 11.607,12	
17	R$ 700,00	13/12/2019	R$ 10.907,12	
18	R$ 700,00	13/01/2020	R$ 10.207,12	
19	R$ 700,00	13/02/2020	R$ 9.507,12	
20	R$ 700,00	13/03/2020	R$ 8.807,12	
21	R$ 700,00	13/04/2020	R$ 8.107,12	
22	R$ 700,00	13/05/2020	R$ 7.407,12	
23	R$ 700,00	13/06/2020	R$ 6.707,12	
24	R$ 700,00	13/07/2020	R$ 6.007,12	
25	R$ 700,00	13/08/2020	R$ 5.307,12	
26	R$ 700,00	13/09/2020	R$ 4.607,12	
27	R$ 700,00	13/10/2020	R$ 3.907,12	
28	R$ 700,00	13/11/2020	R$ 3.207,12	
29	R$ 700,00	13/12/2020	R$ 2.507,12	
30	R$ 700,00	13/01/2021	R$ 1.807,12	
31	R$ 700,00	13/02/2021	R$ 1.107,12	
32	R$ 700,00	13/03/2021	R$ 407,12	
33	R$ 407,12	13/04/2021	R$ 0,00	

Parágrafo Primeiro: Em caso de não pagamento das parcelas supra mencionadas, acarretará ao COMPRADOR o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) do valor da prestação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

Parágrafo Segundo: Se o atraso perdurar por mais de 60 (sessenta) dias poderá o VENDEDOR, a seu critério, dar por vencida as demais parcelas com a cobrança imediata das mesmas, acrescida de multa de 20% (vinte por cento) sobre o total das parcelas vencidas e vicendas.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de ocorrer desistência do negócio por parte do PROMISSÁRIO COMPRADOR o mesmo arcará com a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da presente venda em favor do PROMITENTE VENDEDOR, e no caso de desistência por parte do PROMITENTE VENDEDOR o mesmo arcará com a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da presente venda em favor do PROMISSÁRIO COMPRADOR. Ressalvando-se que o pagamento da referida intermediação imobiliária será da mesma forma devido pela parte que der causa a resilição contratual, conforme prevê o artigo 725 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA – DO PROCESSO DE TRANSFERÊNCIA

É de conhecimento do PROMISSÁRIO COMPRADOR o pagamento de todas e quaisquer despesas concernentes ao processo de TRANSFERÊNCIA até a sua finalização junto à instituição Registro de imóvel e cartório, inclusive despesas tais como: serviços de despachante imobiliário, taxas contratuais, assessoria e ITBI (Imposto de Transação de Bens e Imóveis) calculado e pago à prefeitura de São Paulo e registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente ao imóvel.

OBRIGAÇÕES DO (S) VENDEDOR (ES)

- Comparecer na data designada pelo Cartório para a outorga da escritura;

- Pagar as contas referentes a condomínio, IPTU, água, luz, gás até a data da entrega da posse do imóvel ao COMPRADOR.

OBRIGAÇÕES DO (S) COMPRADOR (ES)

- Manter idoneidade cadastral;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

- Apresentar a documentação exigida pelo Cartório;

- Efetuar os pagamentos conforme descrito na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE DO IMÓVEL

a) O COMPRADOR receberá a posse do imóvel após efetuar o pagamento mencionado na alínea "a" da cláusula terceira, obrigando-se o VENDEDOR a entregar o imóvel acima descrito no estado em que se encontra hoje, mediante recibo de entrega, livre, desocupado de objetos e pessoas.

b) Imitidos na posse definitiva, o COMPRADOR poderá usar o imóvel da melhor maneira que lhes aprouverem.

c) o prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias a contar da data da posse definitiva do imóvel o COMPRADOR obriga-se na melhor forma do direito vigente, sob pena de responder pelos danos que der causa, em promover junto à municipalidade a transferência para o seu nome de todos os impostos, taxas, contas de água, luz e contribuições que forem lançados e recaírem sobre o imóvel objeto do presente Instrumento.

d) A partir da data da posse do imóvel objeto deste Instrumento, serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR os pagamentos de todos os impostos, taxas, contas de água, luz, condomínio, bem como os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, mesmo que lançados em nome do VENDEDOR ou terceiros, sem exceção. As mesmas despesas, sem exceção, anteriores à data que ocorrer a transmissão da posse definitiva, são exclusivamente de responsabilidade do VENDEDOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

CLÁUSULA SEXTA – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Com exceção do estipulado neste contrato, o presente Instrumento é cravado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, sendo vedado às partes contratantes arrependerem-se ou desistirem do negócio, direito do qual expressamente renunciam, obrigando as partes e seus herdeiros ou sucessores outorgarem e respeitarem os exatos termos na sua integralidade deste instrumento particular. Ficando expressamente pactuada entre as partes a inserção da cláusula resolutiva do código civil brasileiro nos termos prescritos nos artigos n.ºs 127, 128, 474 e 475.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

a) Obrigam-se o VENDEDOR e o COMPRADOR a apresentarem todas as documentações necessárias para a liberação da escritura. Correrá exclusivamente por conta do COMPRADOR todas as despesas relativas ao presente compromisso, processo de financiamento e com a referida outorga, tais como: sisa (ITBI), emolumentos cartorários e registros.

b) Se quaisquer umas das partes de qualquer forma dificultarem o andamento da Escritura Definitiva de que trata esta Cláusula, darão à parte prejudicada o direito de pedirem adjudicação compulsória do imóvel ou reintegração na posse, na forma da Lei, além de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis para o cumprimento de tais atos, inclusive visando o recebimento de indenização por perdas e danos que possam vir a ser causados em razão da citada recusa. Em havendo necessidade, à parte prejudicada poderá pleitear suprimento judicial da manifestação de vontade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

CLÁUSULA OITAVA - DA COMISSÃO IMOBILIÁRIA

O VENDEDOR deverá pagar a título de comissão e prestação de serviços o valor aplicado sobre o valor total da compra e venda descrita na cláusula terceira a qual é equivalente a R$ 8.750,00 (oito mil setecentos e cinquenta reais), que deverá ser pago para C. M. BRANDÃO ME, CNPJ 28.164.121/0001-98, através de depósito bancário a ser realizado no banco, Itaú, agência 0763, conta corrente 41490-1, quantia estas que deverão serem pagas pelo VENDEDOR após a realização da quitação por parte do COMPRADOR prevista na alínea "a" da cláusula terceira.

CLÁUSULA NONA - DO ESTADO DO IMÓVEL

O presente Instrumento de venda e compra é feito em caráter AD CORPUS e não dará a qualquer das partes o direito de pleitear diferenças em razão da metragem ou qualquer outro, tendo em vista que o mesmo está sendo vendido na condição em que se encontra já tendo sido vistoriado pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o Foro de São Miguel Paulista para dirimir todas e quaisquer dúvidas surgidas do presente compromisso, ficando sob a responsabilidade da parte culpada, todas as despesas a que der causa inclusive honorários de advogado, conforme cláusula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

O presente contrato é tido pelas partes e pela lei, como TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, podendo ao alvedrio dos CONTRATADOS, viabilizarem entre outras ações judiciais para satisfação da dívida confessada, uma EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE, ocorrendo à hipótese de inadimplência por parte dos CONTRATANTES, sendo dispensada a notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA SEGURANÇA

Declaram expressamente as partes que não se encontram em premente estado de necessidade ou estado perigo de salvar-se ou pessoa de sua família, inexistindo lesão ou que desconhecem por inexperiência, razão pelo qual renunciam expressamente aos benefícios constantes nos artigos 156 e 157 do novo estatuto civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REGISTRO

O VENDEDOR autoriza ao Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente, a que proceda ao registro, averbações e anotações necessárias ou convenientes, à luz deste Instrumento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

...liotti - Tabeliã ... RCPN e Tabeliães de Notas do ...

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

Assim, as partes contratantes declaram que estão de pleno acordo com o presente Instrumento, em todos os seus termos, e o assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo arroladas que a tudo assistem, para que surta seus regulares efeitos legais.

São Paulo, 03 de julho de 2018.

Vendedor

CONEM – CONSTRUTORA LTDA
CNPJ/MF nº 10.786.310/0001-37
ROSANA SPAGNUOLO CRESPO

Comprador

CARTÓRIO Gliotti

TALMA CRISTINA NONAKA

Intermediação

NOVO TEMPO PROSPECTS
CNPJ: 28.164.121/0001-98

REG. CIVIL P. NATURAIS/TABELIÃ NOTAS DISTR. ERMELINO MATARAZZO
MARIA BEATRIZ LIMA FURLAN - TABELIÃ - R. BOAVENTURA R. DA SILVA, 112
Reconheco por SEMELHANÇA com VALOR ECONÔMICO
a(s) Firma(s) de ROSANA SPAGNUOLO CRESPO, A
qual confere com o padrão aqui depositado
São Paulo/SP, 05 de junho de 2018
Em Testemunho da verdade
SHIRLEY CRISTIANE S. SANTOS - ESCREVENTE
Cod.CF2EE65B EMOL Firma:R$9,25 Total:R$ 9,25
* VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE *
1082AA06555502
1-16428
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
Colégio Notarial do Brasil

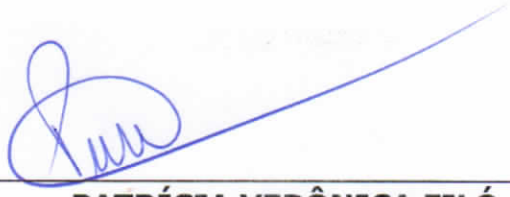
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.

NOVOTEMPOPROSPECTS

SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS

Testemunhas

ALCIDES LOPES DE ANDRADE



PATRÍCIA VERÔNICA FILÓ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RODRIGUES PITTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 11:45 , sob o número 10107852320228260005.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010785-23.2022.8.26.0005 e código EjUHpBds.