

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e firmado juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, os signatários adiante nomeados e qualificados, tem, entre si, certa e ajustada a presente promessa de venda e compra, que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

### I - DAS PARTES.

Figuram neste instrumento, de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR**, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR EDMUNDO ZUCATTO**, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade **RG. N° 4.144.888-5 SSP/SP** e inscrito no **CPF/MF sob N° 552.353.878-72**, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Nazaré Paulista, apto.92.

e, de outro, na qualidade de **OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, **Paulo Lino Pereira**, brasileiro, maior, portador da cédula de identidade **RG. N°22.507.986-0 SSP/SP** e inscrito no **CPF/MF sob N°095.851.748-71** e **Traceles B. Mendonça Pereira**, portadora da cédula de identidade **RG: N°20.011.244 SSP/SP**, residentes e domiciliados em Socorro-SP à Rua Poeta Lino Guedes, N°55, bairro Centro.

### II- DO BEM.

O vendedor, a justo título, e senhor proprietário legítimo possuidor do imóvel; sito na cidade de Socorro, na **Rua José Franco Craveiro**, consistente do lote **N° 12 da quadra B**, medindo **6,0 mts.** de frente para a citada rua, **5,5 mts** de fundos, por **23.8 mts.** da frente aos fundos onde mede a mesma largura, contendo a área total de **137,0m2**, pertencente ao loteamento **São Benedito**, no bairro Vila Nova.

### III- DO TÍTULO.

O imóvel anteriormente descrito e caracterizado foi havido pelo vendedor através de escritura de doação "inter vivos" (13 de abril de 1984) pelo 2º Cartório de notas e ofício de justiça registrado pelo escrivão por José Eduardo Souza Dias da comarca de Socorro/SP, reciprocamente outorgadas.

### IV- DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

O **VENDEDOR** se compromete, como de fato comprometido tem a vender, livres e desembaraçadas de qualquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, impostos e taxas em atraso ao **COMPRADOR**, o qual, por

sua vez, se obriga a adquiri-lo, como de fato obrigada tem, o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula "II" retro, mediante as condições a seguir ajustadas.

### V- DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra é de R\$8.275,00 (Oito duzentos e setenta e cinco Reais), cujo pagamento deverá ser efetuado da seguinte forma:

- a) R\$150,00, pagos neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento, pagos em moeda corrente mediante recibo.
- b) R\$ 8125,00 através de 65 prestações mensais, iguais e fixas no valor de R\$125,00 (cento e vinte e cinco Reais), à serem pagas junto a ARLEMCAR - Imobiliária e Administração S/C Ltda., com sede Rua Dr. Luiz Pizza, n. 357, Socorro/SP, através de Boletos de cobrança, servindo os mesmos como documento de liquidação das mesmas, com vencimento no decimo segundo dia de cada mês corrente.

Parágrafo único: Se durante a vigência deste contrato houver inflação governamental que venha desvalorizar a moeda corrente atual acima de 20% (vinte por cento) ao ano, poderá o VENDEDOR reajustar o saldo devedor em até 50% (cinquenta por cento) da inflação acumulada no período, sendo certo que as variações serão divididas nas prestações subsequentes, nos termos do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor.

### VI - DA DOCUMENTAÇÃO

O VENDEDOR se obriga a apresentar ao COMPRADOR, até 48h. anteriormente a data da escritura definitiva as certidões necessárias para tal fim.

- a) Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis aqui compromissado;
- b) Carnê de IPTU do exercício ou declaração da Prefeitura do Município de Socorro/SP, contendo os elementos necessário para o cálculo do imposto de Transmissão (ITEI)

### VII - DA POSSE

O COMPRADOR será imitado na **posse precária** do imóvel objeto deste contrato, livre de pessoas e coisas e no estado de conservação em que ora se encontra quando do pagamento da parcela prevista no item A e B de cláusula V.

### VIII - DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes com a escritura definitiva de Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato, tais como ITBI, emolumentos cartorários, inclusive registros, averbações, seguros, etc., a serem pagas nas épocas oportunas, são da integral responsabilidade do VENDEDOR.

### IX - DOS IMPOSTOS

Todos os impostos, taxas e quaisquer emolumentos e tarifas, que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de integral responsabilidade do COMPRADOR, à partir da posse do imóvel objetos deste contrato, sendo certo que as pendências existentes neste sentido anteriormente a data determinada para a posse do imóvel, serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CHIOINI PADILHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2022 às 14:54, sob o número 100050052202028260601. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10005003-62.2020.8.26.0601 e código 318355GE.V/

"Artes e Artes"

## X - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

A presente promessa de venda e compra é celebrada em caracter irrevogável e irretroatável, podendo haver arrependimento de parte a parte, regulando-se este instrumento pela legislação vigente aplicável aos contratos desta natureza.

## XI - DAS DECLARAÇÕES

O VENDEDOR declara expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra bem como não existe em andamento, nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais e de ônus reais que envolvem ou possam a vir envolver o imóvel ora prometido a venda, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº.7.433/85 e seu Regulamento, Decreto 93.240/86.

## XII - DA RESPONSABILIDADE.

Somente para efeito de registro do presente instrumento perante à competente circunscrição imobiliária, o VENDEDOR assume a responsabilidade por eventuais débitos fiscais exigentes incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, até que a posse seja transmitida ao COMPRADOR. Deverá, outrossim, o COMPRADOR proceder junto a prefeitura do Município de Socorro transferência do contribuinte para seu nome, sob pena de infração contratual.

## XIII - DA MORA.

Ocorrendo atraso no pagamento da parcela ajustada na alínea "b" da cláusula "v" deste instrumento será esta interpelada por meio de carta protocolada, ou através de Cartório de Títulos e Documentos, a fim de que satisfaça o pagamento devido, com o acréscimo de 10% (dez por cento), a título de multa ou pena convencional sobre o valor da parcela pelas partes, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, corrigido monetariamente pela variação do índice geral de preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, até a data do efetivo pagamento.

## XIV - DA RESCISÃO.

Decorrido o prazo assinalado na interpelação aludida na Cláusula "XIII" retro, que será superior a 15 (quinze) dias, e isto sem que o COMPRADOR tenha atendido ao pagamento devido com o acréscimo da multa, juros e correção estabelecidos na presente promessa de venda e compra, esta se rescindirã de pleno direito, independentemente de qualquer medida, quer judicial, quer extrajudicial. Verificada a rescisão, o COMPRADOR perderá em favor do VENDEDOR todos os pagamentos e verbas até então pagos, à Título de perdas e danos prefixados, inclusive quaisquer benfeitorias já existentes no terreno.

## XV - DO REQUERIMENTO

As partes, desde já, requerem e autorizam o Sr. Oficial do Registro de imóveis competente, a proceder todas as averbações, cancelamentos, registros e demais atos necessários para o perfeito registro do presente instrumento.

## XVI - INSS - IAPAS

Declaram as partes não estarem vinculadas ao INSS/IAPAS, nem ao extinto FUNRURAL, por não serem pessoalmente, empregadoras, estando assim isentas de quaisquer restrições quanto à legislação pertinente.

**XVII - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Comarca de Socorro/SP, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

A parte culpada arcará sempre, com todas as despesas a que der causa, judicial ou extrajudicial, inclusive custas, emolumentos e honorários advocatícios.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 03(três) vias de igual teor, fazendo-o juntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins de direito obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

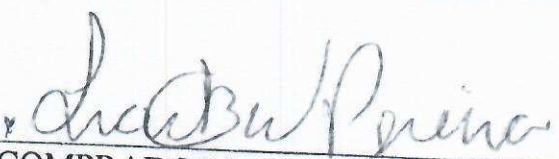
Socorro, 01 de Fevereiro de 1999.




VENDEDOR: Edmundo Zucato - RG: N° 4.144.881-SSP/SP




COMPRADOR: Paulo Luiz Pereira - RG: N° 22.507.968-0 SSP/SP



COMPRADORA: Iraceles B. Mendonça Pereira - RG: N° 20.011.244 SSP/SP

TESTEMUNHA:   
Leandro Sousa Pinto

TESTEMUNHA: 

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CHIOJINI PADILHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2020 às 14:54, sob o número 100050762202028260601. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100050762-2020.8.26.0601 e código 999999999999.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE SOCORRO**  
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**

13960-000 - AVENIDA JOSE MARIA DE FARIA, 71 SALTO - SOCORRO-SP Fone(19)3855-9600

fls. 28 13.592.282.50601

**I.P.T.U.**  
**EXERCÍCIO**  
**2020**

Inscrição **01-01-034-1271-001** IdFísico **0069301**  
 Local do Imóvel **13960-000 - RUA JOSE FRANCO CRAVEIRO, 516**  
 Bairro **VILA NOVA** Quadra **B** Lote **12**  
 Proprietário **EDMUNDO ZUCATTO**  
 Outros

UNICA	24/01/2020	07/12	14/07/2020
01/12	24/01/2020	08/12	10/08/2020
02/12	10/02/2020	09/12	10/09/2020
03/12	10/03/2020	10/12	13/10/2020
04/12	13/04/2020	11/12	10/11/2020
05/12	11/05/2020	12/12	10/12/2020
06/12	10/06/2020		

<b>Eventos</b>	<b>Valor</b>
I.P.T.U.	1.012,49

Valor Venal Terreno	28.579,95	Valor Venal Predio	63.464,21	Valor Venal Imóvel	92.044,16
Área do Terreno m2	274,00	Área de Construção m2	147,03	Data de Lançamento	02/01/2020
Valor M2 Terreno	105,36	Valor M2 Construção	951,59	Tipo de Imposto	PREDIAL
Testada Principal	12,00			Aliquota	1,10%
Fração Ideal	1				

<b>Total Lançado</b>	<b>1.012,49</b>
----------------------	-----------------

Total :	1.012,49	Parcela :	84,3
Única :	911,24	Qtd parc. :	12

ESTA É UMA NOTIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO SEU I.P.T.U. CUJO CÁLCULO FOI EFETUADO COM OS DADOS CADASTRAIS RELACIONADOS ACIMA. SE HOUVER QUALQUER INCORREÇÃO PROCURE A PREFEITURA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CHIQUINI PADILHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2020 às 14:54, sob o número 1000903-62.2020.8.26.0601 e código 1000903-62.2020.8.26.0601 e código 1000903-62.2020.8.26.0601. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-62.2020.8.26.0601 e código 1000903-62.2020.8.26.0601.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE SOCORRO**  
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**

13960-000 - AVENIDA JOSE MARIA DE FARIA, 71 SALTO - SOCORRO-SP Fone(19)3855-9600

14.152/04

Inscrição **01-01-034-1271-001**

**I.P.T.U.**  
**EXERCÍCIO**  
**2021**

Local do Imóvel **13960-000 - RUA JOSE FRANCO CRAVEIRO, 516**

IdFísico **0069301**

Bairro **CENTRO**

Quadra **B**

Lote **12**

Proprietário **EDMUNDO ZUCATTO**

Outros

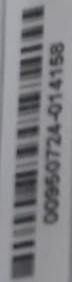
UNICA	20/01/2021	07/12	12/07/2021
01/12	20/01/2021	08/12	10/08/2021
02/12	10/02/2021	09/12	10/09/2021
03/12	10/03/2021	10/12	11/10/2021
04/12	12/04/2021	11/12	10/11/2021
05/12	10/05/2021	12/12	10/12/2021
06/12	10/06/2021		

Eventos	Valor
I.P.T.U.	1.044,28

Valor Venal Terreno	29.477,82	Valor Venal Prédio	65.456,99	Valor Venal Imóvel	94.934,81
Área do Terreno m2	274,00	Área de Construção m2	147,03	Data de Lançamento	02/01/2021
Valor M2 Terreno	108,67	Valor M2 Construção	981,47	Tipo de Imposto	PREDIAL
Testada Principal	12,00			Alíquota	1,10%
Fração Ideal	1				

<b>Total Lançado</b>		<b>1.044,28</b>	
Total :	1.044,28	Parcela :	87,02
Única :	939,85	Qtd. parc. :	12

ESTA É UMA NOTIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO SEU I.P.T.U. CUJO CÁLCULO FOI EFETUADO COM OS DADOS CADASTRAIS RELACIONADOS ACIMA. SE HOVER QUALQUER INCORREÇÃO PROCURE A PREFEITURA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CHIQUINI PADILHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 14:54, sob o número 10005176220228260601. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000517-62.2022.8.26.0601 e código C1hryxgv.