

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 431



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0034109-68

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA

34.109

FICHA

01

Santo André, 30 de Abril de 1982.

IMÓVEL:— O apartamento nº.140, localizado no 14º andar, do -
"Edifício Habitat", sito à Rua Venezuela, nº.519, nesta cida-
de, contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) dor-
mitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro com -
pleto, copa, cozinha, área de serviço, despensa, e WC de em-
pregada. Possui a área privativa de 193,55 metros quadrados,
área comum de 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área -
total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo
lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,03125 ou -
61,59 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de/
garagem. Considerando-se suas portas de entradas como frente
confronta-se por esta, com o apartamento nº.141, hall social,
caixa do elevador social, hall de serviço e caixa de escada-
rias; do lado direito, visto da frente, com o recuo do Edifi-
cio em relação à Rua Venezuela e ao lote 144 da mesma rua, -
propriedade de Auge Incorporadora de Imóveis Ltda.; do lado/
esquerdo com o recuo do Edifício em relação à Travessa Nilo;
e, nos fundos, com o recuo do prédio em relação à Rua Vene-
zuela. O terreno onde se assenta o Edifício Habitat, assim -
se descreve e confronta:— mede 23,50 metros de frente para a
Rua Venezuela; do lado direito de quem da rua olha para o -
terreno, mede 73,00 metros, onde confina com a Travessa Ni-
lo; do lado esquerdo mede 71,40 metros, em dois segmentos, -
sendo o primeiro de 22,40 metros, onde confina com a Rua Ve-
nezuela e o segundo de 49,00 metros, onde confina com o lote
144, Rua Venezuela, propriedade de Auge Incorporadora de Imó-
veis Ltda.; e, nos fundos, descreve três segmentos da seguin-
te forma:— o primeiro mede 3,80 metros, medidos a partir do
alinhamento da Travessa Nilo, onde confina com o lote 145, -
Travessa Nilo, propriedade de Carlos Chiarot e outros; o se-
gundo mede 5,00 metros defletidos à esquerda do primeiro, on-
de confina com o lote 77, Avenida João Ramalho, nº.232, pro-
priedade de José Apolônio e o terceiro mede 33,50 metros, de-
fletidos à direita do segundo, onde confina com o lote 77, -
mencionado acima e com o imóvel de classificação fiscal nºs.
05.134.084 a 143, Avenida João Ramalho, nº.200, sendo que an-
tigamente nos fundos confinava com o córrego da Santa Casa, -
hoje canalizado, encerrando assim, uma área de 1.971,00 me-
tros quadrados.

PROPRIETÁRIA:— MARISA SARANZ, brasileira, solteira, maior e/
capaz, professora, portadora da C.I. RG/SP nº.4.715.369, ins-
crita no CPF/MF sob o nº.671.325.458-68, residente e domici-
liada à Rua Monte Casseros, nº.136, 1º andar, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:— R.2 e AV.05/M.34.082.

...continua no verso...

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 432



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0034109-68

MATRÍCULA
34.109

FICHA
01
VERSO

...continuação...

O Oficial, 
(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

Av. 01, aos 25 de novembro de 2.025

111005331980775AV3410925B

Título prenotado sob nº. 578168, aos 11 de novembro de 2.025.

Penhora

Por certidão passada aos 10 de novembro de 2.025, pelo 1º Ofício Cível de Santo André - SP, emitida por Leid Daiana Rocha, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10188262020188260554, em que figura como exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HABITAT, inscrito no CNPJ nº. 53.711.883/0001-04; e como executado LUCAS ALVES GORDO, inscrito no CPF sob nº. 494.126.608-04, cujo valor da dívida é R\$148.350,68, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Marisa Saranz, sendo o executado Lucas Alves Gordo nomeado depositário do bem. *(Responsabilidade patrimonial decretada por decisão de 24 de julho de 2.025 – folhas 410).*


Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



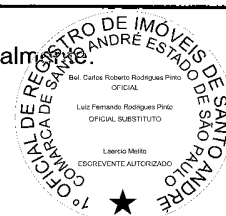
Certidão expedida em 25/11/2025. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3034109C11563225G

03410925112025



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA COM DAÇÃO EM PAGAMENTO

COMPROMITENTE VENDEDORA

CAMPO 01

MARISA SARANZ, brasileira, supervisora de ensino, solteira, portador da cédula de identidade RG nº 4.715.369 - SSP-SP., inscrito no CPF/MF sob nº 671.325.458-68, residentes e domiciliados na Av. Graúna, nº 379 Apartamento 62 - São Paulo/SP. CEP: 04514-001.

COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES

CAMPO 02

MY CONSTRUTORA EIRELLI -EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.974.290/0001-77 com sede na Rua José do Patrocínio, nº. 136 Apartamento 02 - Vila America, em Santo André - SP., CEP. 09110-300, Sua representante Sra. **MARIA DE LOURDES MARTINS DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portador da cédula de identidade RG nº 39.272.792-4 SSP-SP., inscrito no CPF/MF sob nº 358.439.158-08, residente e domiciliado na Rua José do Patrocínio, nº. 136 Apartamento 02 - Vila America, em Santo André - SP., CEP. 09110-300, na qualidade de única sócia componente da empresa individual de responsabilidade limitada, que gira sob a denominação social de **MY CONSTRUTORA EIRELLI -EPP**, firma devidamente registrada na junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE nº 3560028262-6, representado neste ato por seu bastante procurador **REGINALDO MORIS DA SILVA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 21.313.846 SSP/SP, no CPF/MF sob nº 140.388.008-57 residente e domiciliada na Av. Andrade Neves nº. 505 - apartamento 04 - Vila Pires Santo André/SP, conforme procuração do 2º Tabelião de Notas de Santo André datado de 13 de Março de 2013, conforme livro 1026 e páginas 125/126.

DESCRIÇÕES E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL

CAMPO 03

IMÓVEL : - O Apartamento nº 140, localizado no 14º andar, do "Edifício Habitat", sito à Rua Venezuela, nº. 519, nesta cidade, contendo living com lavabo, hall interno, 4 (quatro) dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa, e WC de empregada. Possui a área privativa de 193,55 metros quadrados, área comum de 70,169 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,03125 ou 61,59 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de garagem. Imóvel este melhor descrito e caracterizado na matrícula número 34.109 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel encontra-se Cadastrado na Prefeitura Municipal sob contribuinte número 05.134.178.

PARÁGRAFO ÚNICO: A presente transação é celebrada em caráter "ad corpus", não cabendo portanto, qualquer indenização, seja a que título for, na hipótese de apuração de diferença nas áreas do imóvel.

ORIGEM DO IMÓVEL

CAMPO 04

O imóvel veio ao domínio da VENDEDORA por força da Escritura Pública, conforme R.2 e AV. 05 da matrícula 34.082 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, e devidamente registrada a margem da matrícula 34.109 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, datada de 30 de abril de 1982.

PREÇO E CONDIÇÕES**CAMPO 05**

O preço total para a presente venda é de **R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, que serão pagos da seguinte forma:

a) **R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS)**, como sinal e princípio de pagamento, através dos cheques nº 501355, 501356, 501357 e 501358, sacado contra a agência 8110 do Banco ITAU, de titularidade **REGINALDO MORIS DA SILVA** e que será objeto de depósito após a conclusão do **Parágrafo Único** abaixo:

PARÁGRAFO ÚNICO: A VENDEDORA se obriga a apresentar e entregar todas as certidões e documentos discriminados, no prazo de até 10 (dez) úteis a contar da assinatura deste Instrumento. As certidões deverão ser em nome da VENDEDORA de propriedade do mesmo, obtidas nas localidades (comarcas) do domicílio da VENDEDORA, localidade do imóvel, objeto deste título constituído.

1. CPF, RG, Comprovação do Estado Civil e Comprovante de Endereço;
2. Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis em Geral;
3. Certidão Negativa da Justiça Federal;
4. Certidão Negativa Trabalhista;
5. Certidão Negativa da Receita Federal;
6. Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienações;
7. Certidão Negativa de Tributos Municipais;
8. Certidões dos Cartórios de Protestos;
9. Apresentação dos últimos 03 (três) meses dos Comproventes de fornecimento de energia elétrica quitados;
10. Apresentação dos Últimos 03 (três) meses dos Comproventes de fornecimento de água quitados;
11. Certidão Negativa de Débitos Condominiais se houver.

b) **R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**, representado por 12 (Doze) parcelas fixas, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 12.500,00 (Doze Mil e Quinhentos Reais) cada, com o vencimento da primeira 30 (trintas) dias após a data de assinatura deste instrumento.

c) **R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)** representados pela unidade autônoma, consistente do **apartamento número 12**, localizado no 1º pavimento, integrante do Edifício Tabaiars, sito na **Rua Tabaiars, nº. 42** na Vila Assunção – Santo André/SP, - As obras, do Edifício Tabaiars, Construção de Prédio multifamiliar vertical que estão no processo final de construção, estando o Projeto devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, conforme processo que transcorreu na Prefeitura local sob nº. 50.523/2013, tendo ainda expedição do seu alvará em 07/05/2014 sob nº 882/2014. Contendo a área privativa de 56,47 metros quadrados, Com 2 (dois) Dormitórios, sendo 1 Suíte, Sala, Cozinha, Lavanderia, e 1 WC Social, 2 Vagas de Garagem. Melhor descrito conforme memorial descritivo em anexo. Imóvel : - Um Prédio Sob nº 52 da Rua Tabaiars e seu respectivo terreno, situado na quadra completada pelas Ruas: Tabaiars, Venezuela, Cel. Fernando Prestes e Av. Alberto Benedetti, distante 50,00 metros quadrados. Mais ou menos, da esquina formada pelo encontro dos alinhamentos da Rua Tabaiars, por 41,50 metros quadrados. Da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo um área total de 207,50 metros quadrados, confrontando do lado direito com Francisco Mazini (casa 42 da Rua Tabaiars) : do lado esquerdo com os próprios vendedores (casa nº 60 da Rua Tabaiars) : e nos fundos com Giovanine Palazzi ou Sucessores, - Classificado sob nº 15.105.054 pela



04/09/16

12x12 (00,00)

04/09/16

04/09/12

PMSAndré. E a casa sob nº 42 e fundos da Rua Tabaiars e seu respectivo terreno situado nesta cidade, medindo 10,00 metros quadrados de frente para a referida rua, por 43,00 metros quadrados da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 430,00 metros quadrados, confrontando de um lado com propriedade de João de Oliveira, de outro lado com propriedade de João Gianolio e pelos fundos com propriedade de Ângelo Sbrighe. Classificado na PMSA sob nº 15.105.016. Imóveis estes melhores descritos e caracterizados na matrícula nº 2.176 e 54.411 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

O imóvel veio ao domínio da **COMPRADORA** por força da Escritura Pública, de 10 de Julho de 2013 do 2º de Tabelião de Notas dessa Cidade conforme R.06 da matrícula 54.411 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, datada de 04 de Maio de 1987, e por força da Escritura Pública, de 31 de Outubro de 2013 do 2º de Tabelião de Notas dessa Cidade conforme R.05 da matrícula 2.176 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, datada de 10 de Junho de 1976.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **COMPRADORA** se obriga a apresentar e entregar todas as certidões e documentos discriminados, no prazo de até 10 (Dez) dias úteis a contar da assinatura deste instrumento. As certidões deverão ser em nome da **COMPRADORA** de propriedade do mesmo, obtidas nas localidades (comarcas) do domicílio da **COMPRADORA**, localidade do imóvel, objeto deste título constituído.

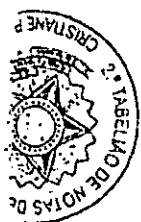
1. CIC e RG e Comprovação do Estado Civil (cópias autenticadas);
2. Certidão Negativa dos Distribuidores Clévis em Geral;
3. Certidão Negativa de Falência e Concordata;
4. Certidão Negativa de Protestos de Títulos (05 anos);
5. Certidão Negativa da Justiça Federal;
6. Certidão Negativa Trabalhista;
7. Certidão Negativa da Receita Federal;
8. Certidões dos Cartórios de Protestos;
9. Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienações;
10. Certidão Negativa de Tributos Municipais;
11. Apresentação dos últimos 06 (seis) meses dos Comprovantes de fornecimento de energia elétrica quitados;
12. Apresentação dos últimos 06 (seis) meses dos Comprovantes de fornecimento de água quitados;
13. Certidão Negativa de Débitos Condominiais se houver.

PÓSSE DO IMÓVEL

CAMPO 06

A posse do imóvel objeto deste instrumento dar-se-á no cumprimento do item "a" campo 05 acima, e do imóvel citado no item "c" acima em até Junho de 2017, devendo os imóveis serem entregues livres e desocupados de coisas e pessoas e conforme vistoria realizada nesta data pela **COMPRADORA** e **VENDEDORA**. Fica estabelecido por este instrumento, que no caso de haver algum tipo de acordo com relação à permanência ou retirada de bens móveis ou utensílios, que guarneçam o imóvel objeto desta transação, o mesmo será por total deliberação das partes, não cabendo a intermediadora, nenhuma responsabilidade quanto o tal acordo.

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, de um lado a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, qualificada no campo 01 deste instrumento, e de outro lado a **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA**, doravante denominados simplesmente **COMPRADORA**, qualificados no campo 02 deste instrumento, na melhor forma de direito, celebram o presente instrumento que se regerá pelas cláusulas que seguem:



CLÁUSULA PRIMEIRA: - A **VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária do imóvel que se descreve e caracteriza no campo 03 deste instrumento, havido pela forma descrita no campo 04 deste instrumento, como assim a **COMPRADORA** são do imóvel que se descreve e caracterizada no item "C" do campo 05 deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: - Pelo presente instrumento, a **VENDEDORA** tem certa e ajustada vender conforme prometem a **COMPRADORA** e, está a comprar-lhes, o imóvel descrito e caracterizado no campo 03, que possuem de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, pessoais, fiscais, judicial ou extrajudicial, dívidas, arrestos, seqüestro, ou ainda restrições de qualquer natureza. A **VENDEDORA** declara solenemente e sob as penas da Lei, que o seu domicílio fixo é aquele descrito no campo 01 deste Instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Com base na Legislação em vigor, a **VENDEDORA** está ciente neste ato, e são responsáveis cível e criminalmente, em relação exclusiva a este imóvel, ora vendido e/ou transmitido, com relação aos proprietários antecedentes, por qualquer ação judicial, extrajudicial e dívidas que venham recair sobre o mesmo, como o são os **COMPRADORES** do imóvel descrito no item "C" do campo 05 acima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Afirmam também para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem contra eles qualquer ação de execução, penhora, dívidas fiscais, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestro, protestos, falências, concordatas e o concurso de credores, que não possui participação em nenhuma empresa, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação, pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Pelo presente instrumento a **COMPRADORA**, dá em pagamento e a **VENDEDORA** receber o imóvel descrito no item "c" do campo 05, os quais possuem de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, pessoais, fiscais, judicial ou extrajudicial, dívidas, arrestos, seqüestro, ou ainda restrições de qualquer natureza, pelo preço certo, avençado no campo e letra acima mencionados.

CLÁUSULA TERCEIRA: - O preço ajustado para a promessa de venda e compra, é aquele estipulado no campo 05 deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: - A posse do imóvel objeto deste instrumento e também do imóvel descrito no item "c" do campo 05 dado em pagamento, será transmitida a **COMPRADORA** e a **VENDEDORA**, na data prevista no campo 06 deste instrumento, uma vez atendidas todas as formalidades de estilo, tais como entrega de chaves, vistoria, apresentação das contas de água, luz, condomínio e outras que forem competentes ao imóvel, devidamente quitadas conforme o disposto na cláusula sexta.

CLÁUSULA QUINTA: - Integralizados que seja pela **COMPRADORA** o preço total avençado neste instrumento, seja qual for a origem dos recursos necessários para este fim, obrigam-se a **VENDEDORA** a outorgar e assinar a competente escritura definitiva a ora **COMPRADORA**, ou a quem está indicar. Do outro lado, a **COMPRADORA** compromete-se a outorgar a **VENDEDORA** e assinar a competente escritura definitiva a ora **COMPRADORA**, ou a quem está indicar relativo ao imóvel citado no item "c" do campo 05.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de ciência das partes, que o referido Edifício Tabaiars encontra-se em fase final de construção, que será entregue até o mês de Junho de 2017, estando assim a documentação carente de regularização, bem como convenção e especificação de condomínio, habite-se e individualização das matrículas, do qual se compromete a **COMPRADORA**, regularizar a contar da conclusão da referida construção, com previsão para Junho de 2017, sem qualquer tipo de ônus a **VENDEDORA**.



PARÁGRAFO SEGUNDO: A **COMPRADORA** se compromete a se responsabilizar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do registro da Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel, a fazer a transferência de nome (cadastro) junto à Prefeitura Municipal (IPTU), água (SEMASA), energia elétrica (Eletropaulo) e condomínio (se existir), como também a **VENDEDORA** se compromete a efetuar a mesma transferência referente ao imóvel do item "c" do campo 05 acima.

CLÁUSULA SEXTA: - Todos os tributos incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, tais como impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, fornecimento de água e esgoto, fornecimento de energia elétrica ou quaisquer outros que venham a recair sobre o imóvel, objeto deste contrato, com incidência anterior a data da posse, será de exclusiva responsabilidade da ora **VENDEDORA**, e após tal data passarão a ser de responsabilidade da **COMPRADORA**, devendo ser pagos nas épocas e repartições próprias, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Aplica-se na sua totalidade esta cláusula também para o imóvel relacionado no item "c" do campo 05 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA: - - O não pagamento pela compradora, na data do vencimento de qualquer dos encargos e parcelas, a que estão obrigados por força contratuais, acarretará a incidência de juros sobre o saldo devedor. No índice de 1% (um por cento) ao mês, senão "Pro Rata Die", calculados desde a data de vencimento até a data da quitação da respectiva parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Correrão por conta exclusiva da **COMPRADORA**, todas as despesas relativas a transferência da propriedade objeto desta transação, tais como ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos notariais, registro de imóveis, e outros que se fizerem necessários, e por conta da **VENDEDORA**, as tais, em relação ao imóvel citado no item "c" do campo 05.

CLÁUSULA NONA: - A **COMPRADORA** e **VENDEDORA** poderão ceder ou transferir os direitos que lhe decorrerem deste instrumento, sem o prévio consentimento da **VENDEDORA** e **COMPRADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA: - O presente instrumento é celebrado sob a condição expressa de IRREVOGABILIDADE e IRRETRATABILIDADE, ressalvando casos de força maior, alheio a vontade das partes, renunciando as partes expressamente a faculdade de arrependimento, concedida pelo artigo 420 Lei 10406/02 do CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, e suas possíveis alterações.

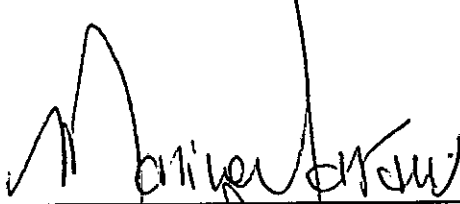
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: - Para todos os fins de direito, as partes declaram aceitar o presente instrumento nos seus expressos termos em que foi lavrado, ratificando integralmente o seu texto impresso, que leram e acharam conforme, obrigando-se assim a si seus herdeiros ou sucessores, a bem e fielmente cumpri-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: - Para dirimir questões advindas deste instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de situação do imóvel, objeto deste instrumento e também do imóvel dado em pagamento, declinando desde já de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: - Declara a **VENDEDORA**, conforme legislação em vigor, que não se encontram enquadrados, e equiparados à empresa, inexistindo débitos trabalhistas, I.N.S.S., e junto às secretarias das Fazendas Municipais, Estaduais ou Federais, exigível para a prática deste vínculo jurídico.

Depois de devidamente lido pelas partes que a tudo acharam conforme ao que desejavam, aceitando e assinando o presente que é elaborado em três vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas que a tudo viram e estiveram presentes.

Santo André 04 de agosto de 2016.


MARISA SARANZ


MY CONSTRUTORA EIRELI -EPP
PP/ REGINALDO MORIS DA SILVA

TESTEMUNHAS:

1. 
WALTER JOSÉ FERDINANDO CORTE
RG: 37.174.818

2. 
FERNANDA CHINELATTO MORIS DA SILVA
RG: 26.382.094-4



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Havido entre:

1. VENDEDOR

MY COSNTRUTORA EIRELI DEVIDAMENTE INSCRITA NO CNPJ DE Nº17.9742900001-77 COM SEDE NA RUA CORONEL ALFREDO FLAQUER,125 SALA 44- CENTRO -SANTO ANDRÉ-SP CEP:09020-040 REPRESENTADO POR REGINALDO MORIS DA SILVA, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG n.º 21313846-SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF/MF n.º 140388008-57, residente e domiciliado à Rua Coronel Alfredo Flaquer ,125 sala 44 Centro Santo André SP cep:09020-040.

E, do outro lado:

2. COMPRADOR: Lucas Alves Gordo, brasileiro, solteiro, empresário, portadora da cédula de identidade RG: 52365590-3 SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF/MF n.º 494.126.608-04 residente e domiciliada a rua Santo Andre, nº 55. Centro de Santo André-SP.

I – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

Convencionam as partes as seguintes “Considerações Iniciais” como razões determinantes para a celebração do presente contrato, sendo tais apontamentos utilizados para interpretação deste instrumento e para completar eventuais omissões e lacunas.

a) As partes, de comum acordo e boa-fé, resolvem formalizar pelo presente instrumento a venda do imóvel, sendo certo que tiveram a oportunidade de ler a minuta do presente termo antes de assiná-lo, bem como subscrevem ao presente sem qualquer dúvida ou desconhecimento acerca das condições aqui contidas.

b) Este contrato representa a manifestação mais recente da vontade entre as partes em relação ao presente negócio, de modo que eventuais acordos, termos ou acertos anteriores – sejam verbais ou por escrito – serão considerados como plena e irreversivelmente revogados em seus efeitos e disposições.

c) Os anexos porventura acostados serão considerados como parte integrante deste contrato, podendo influir no seu entendimento e interpretação, mas no caso de conflito entre os anexos e as disposições do contrato, salvo documentos com fé pública, prevalecerá sempre o disposto no contrato.

II — DO OBJETO

Cláusula 1ª — O objeto deste contrato é a venda, por parte do VENDEDOR, e a de compra, por parte do COMPRADOR, de 01 (um) imóvel apartamento vila assunção santo André edifício Habitat.

rua Venezuela 519 ap 140- localizado no 14 andar, 3 dormitórios, sendo um com wc privativo, um wc completo, copa, cozinha, área de serviço, dispensa, wc de empregada. Área privativa de 193,55m², sendo 2 vagas de garagem paralelas, com matrícula de nº 34.109 registro no 1 cartório de santo André com classificação da prefeitura de nº05.134.178. Estando incluso na presente compra as duas garagens que fazem parte do imóvel.

III — DO PREÇO

Cláusula 2ª — O valor total a ser pago é de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), pelos itens descritos na cláusula primeira; e que será pago pelo COMPRADOR da seguinte forma:

a) R\$100.000,00 (cem mil reais) a serem pagos na assinatura deste, representados pelos cheques 000056 ao 000060 do Banco Santander S/A agência 0142 em nome de ABC Bela Representação e Serviços Cabeleireiro Ltda, CNPJ 51.137.925/0001-10 no valor de R\$ 20.000,00 cada cheque, todos com vencimento para o dia 30/09/2020.

b) 100 parcelas de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais cada, a primeira parcela com vencimento em 30/10/2020 e as demais 30 (trinta) dias subsequentes até o termino, no qual terá o reajuste de IGPM no valor da parcela com índice atualizado anualmente.

Parágrafo Único. A parcela deverá ser paga em conta , Banco Santander (033) ag :0110 -CC 13010778-1 em nome da vendedora com vencimento todo dia 30, ou na conta que o vendedor indicar.

b) Mora;

c) Violação do contrato.

IV — DA POSSE

Cláusula 3ª – A posse do imóvel descrito na Cláusula 1ª, se dará na assinatura do presente contrato, onde a partir desta data todas as despesas como luz, IPTU, gás, condomínios e encargos que venha incidir sobre o referido imóvel será por conta do comprador onde o mesmo se compromete a seguir regras condominiais, a partir da assinatura do mesmo, tendo já vistoriado o imóvel .

Cláusula 4ª- O vendedor entrega neste ato o imóvel vazio, livre de coisas e pessoas bem como com todas as despesas pagas, ou seja condomínio, agua, luz, IPTU, etc. Sendo que caso tenha algum debito em aberto serão deduzidas das parcelas a serem pagas.

Cláusula 4.1 A escritura definitiva do imóvel será transmitida ao comprador na quitação do mesmo, sendo que o comprador poderá antecipar as parcelas a seu critério.

V— DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO CONTRATUAL

Cláusula 5ª – O presente contrato é de caráter irrevogável e irretratável, obrigando vendedor e comprador bem como seus herdeiros é sucessores.

Cláusula 6ª – O presente contrato será automaticamente terminado quando da conclusão das obrigações de ambas as partes, sendo outorgado respectivo termo de quitação, bem como outorga da escritura definitiva em nome do comprador ou de quem o mesmo indicar.

Cláusula 7ª – A parte inocente poderá resolver o presente contrato, com retorno ao *status quo ante* em face da parte culpada quando esta incorrer em um dos seguintes casos:

- a) Inadimplemento absoluto (integral ou parcial);
- b) Mora;
- c) Violação do contrato.

Cláusula 8ª – Caso o COMPRADOR deixe de pagar 03 (Três) parcelas, em sequência ou intercaladas, o presente contrato será automaticamente resolvido, sendo que todas as demais parcelas serão consideradas como vencidas e poderão ser executadas pelo VENDEDOR.

VI — DAS MULTAS E PENALIDADES

Cláusula 9ª – O descumprimento das obrigações contratuais implicará na cobrança de multa punitiva no valor de 10% (dez por cento) sobre o montante vencido ou do dano sofrido, com aplicação de juros simples *pro rata die* de 0,5% (zero ponto cinco por cento) e correção monetária do valor nos termos da tabela de atualização do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pagamento de aluguel de meio por cento do valor do imóvel até a data do efetivo pagamento e em caso de desfazimento do contrato o vendedor não terá obrigação de devolver valores pagos.

VII — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 10ª– Não constitui novação nem implica aceitação, renúncia ou consentimento, qualquer tolerância por uma das partes, quanto às infrações praticadas pela outra, relativamente às cláusulas ou condições previstas neste Instrumento, assim como nos termos dos Instrumentos de Alteração e dos demais comunicados vinculados.

Cláusula 11ª – As partes declaram, para todos os efeitos, que este instrumento vincula seus herdeiros e sucessores, devendo ser respeitado até o limite de execução do mesmo ainda que com o falecimento de qualquer uma das partes envolvidas.

Cláusula 12ª – As partes elegem o Foro da Comarca de Santo André/SP para apreciar e dirimir eventual controvérsia oriunda do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Cláusula 13ª – A nulidade ou inaplicabilidade de qualquer cláusula não afeta ou invalida às demais, devendo tal cláusula ser substituída por outra que conduza as partes aos mesmos resultados originalmente desejados, salvo impedimentos legais.

Santo André/SP, 29 de Agosto de 2020.

MY COSNTRUTORA
CNPJ:099429950001-84

LUCAS ALVES GORDO
CPF: 494.126.608-04

Testemunha 1.

PAULO CESAR SILVA
CPF: 119.690.048-51

Testemunha 2.

5º Tabelionato de Notas - Flávio Rienda Beltrame - Tabelião Interino
Rua Senador Figueira, 366 - Centro - Santo André/SP - CEP 09010-160
Fone: (11) 4992-1907 - Fax: (11) 4438-1730 - www.5notas.com.br

Cód. 646431 - Reconheço por SEMELHANÇA C/V a(s) assinatura(s)
de: (1) REGINALDO MORIS DA SILVA
Santo André, 31 de agosto de 2020. 11:09:16. Selo: 0935AA0416846
Total: R\$ 9,82. Em testemunho da verdade.

() Luiz Marcelo Thenorio () Andrea L. de Matos () Vinicius Guedes
Ribeiro Santos () Brenda Aparecida Silva de Menezes - Escrevente

5º Tabelionato de Notas - Flávio Rienda Beltrame - Tabelião Interino
Rua Senador Figueira, 366 - Centro - Santo André/SP - CEP 09010-160
Fone: (11) 4992-1907 - Fax: (11) 4438-1730 - www.5notas.com.br

Cód. 646823 - Reconheço por SEMELHANÇA C/V a(s) assinatura(s)
de: (1) LUCAS ALVES GORDO
Santo André, 31 de agosto de 2020. 16:38:51. Selo: 0935AA0416884
Total: R\$ 9,82. Em testemunho da verdade.

() Luiz Marcelo Thenorio () Andrea L. de Matos () Vinicius Guedes
Ribeiro Santos () Brenda Aparecida Silva de Menezes - Escrevente



TERMO DE QUITAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

MY CONSTRUTORA EIRELI, devidamente inscrita no CNPJ 17.974.290/0001-77, com sede na Rua Coronel Alfredo Flaquer, 125 – sala 44 – Centro – Santo André – SP, CEP 09020-040, representada por **REGINALDO MORIS DA SILVA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG 213138463-SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/MF 140388008-57, residente e domiciliado a Rua Coronel Alfredo Flaquer, 125 - sala 44 – Centro – Santo André – SP, CEP 09020-040, declara para os devidos fins ter recebido de:

LUCAS ALVES GORDO, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG 523655903-SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/MF 494126608-04, residente e domiciliado a Rua Venezuela, 519 – apto 140 – Vila Assunção – Santo André – SP, CEP 09030-310;

Todos os pagamentos pactuados no Contrato de Compra e Venda INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS de 01 (um) imóvel:

Apartamento localizado na Rua Venezuela, 519 – apto. 140 – edifício Habitat - 14º. andar – Vila Assunção – Santo André - SP, CEP 09030-310, com 193,55m2 sendo com 3 dormitórios, 1 suíte, um wc completo, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, dispensa, wc de empregada, com 02 vagas de garagem paralelas, sob matrícula de nº. 34.109 registro no 1º Cartório de Santo André, com classificação da prefeitura de nº 05.134.178;

Contrato este firmado em 29 de Agosto de 2020, em Santo André – SP, no valor total de R\$ 1.100.000,00 (Um Milhão e Cem Mil Reais), tendo sido pagos em sua totalidade em moeda corrente, não lhe restando nenhuma obrigação pendente, concedendo plena, geral, integral, irrestrita e irrevogável quitação quanto a tudo o que diz respeito ao referido instrumento, nada mais havendo a reclamar na esfera material, moral ou jurídica. Obriga-se a outorgar escritura definitiva do referido imóvel no prazo de 15 (quinze) dias. Declara ainda para todos os efeitos, que este termo vincula seus herdeiros e sucessores, devendo ser respeitado ainda que com o falecimento de qualquer uma das partes envolvidas no contrato.

Santo André - SP, 27 de Outubro de 2021.

MY CONSTRUTORA EIRELI
CNPJ: 17.974.290/0001-77

Testemunhas:

RODRIGO ALVES GORDO
CPF 333.775.738-36

LUCAS ALVES GORDO
CPF: 494.126.608-04

ROZIMEIRE ALVES DA SILVA GORDO
CPF: 072.633.978-46

5º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André/SP
 Rua Senador Fláquer, 366 - Centro - Santo André/SP - CEP 09010-180 - Fone: (11) 4992-1907
 Fax: (11) 4438-1730 - www.5notas.com.br - Tabelião: MILTON FERNANDO LAMANAUSKAS

Cód. 5056494850485049-95-50505352. Reconheço por SEMELHANÇA
 a(s) assinatura(s) de REGINALDO MORIS DA SILVA(8490), LUCAS
 ALVES GORDO(286966)
 Santo André-SP, 28 de outubro de 2024. Selo: 5AA01961525º 5º
 Valor: 20,68 Em Teste 5º da verdade. 5º 5º 5º 5º 5º
 Luiz Marcelo Thenerio e Andreia L. de Matos e Vitor G. R. Santos
 Escreventes 5º 5º 5º 5º 5º 5º 5º 5º 5º 5º

