INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE RESIDENCIAL

"EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS"

APTO. N. º 43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARDEIN JEUKARYA GOMES e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 30/12/2022 às 16:41, sob o número WPB-42720019860477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018694-20.2019.8.26.0477 e código 19E2UAP.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE RESIDENCIAL"

APARTAMENTO Nº 43

Os **SIGNATÁRIOS** do presente instrumento, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, a empresa **L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida, na Avenida Presidente Kennedy nº 6.685 - sala C - Vila Assumpção - Praia Grande - S.P., CEP 11704-100, Tel. (13) 3471-4580, devidamente inscrita na CNPJ sob nº 04.106.278/0001-07, inscrição estadual nº 558.162.620.117, nos termos da cláusula quinta do seu contrato social, registrado na JUCESP sob o nº 411.735/10-0, aos 19 de outubro de 2010, representada por **DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA,** brasileiro, comerciante, casado, portador da cédula de identidade de registro geral nº 14.317.595 - 6 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 018.091.358-18, residente e domiciliado nesta cidade, e de outro lado como **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A),** (O)A Sr(A)**. BARTOLOMEU JOSÉ DOS SANTOS**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade de registro geral nº 34.797.017-SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 102.429.838-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com a **SRA. MARIA DO SOCORRO TAVARES DOS SANTOS**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade de registro geral nº 26.670.202-8, e inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 274.677.948-00, residentes e domiciliados São Paulo, na Rua: Tristão Gago, 10 – Vila Minerva, cep: 08441-320 – tel: (011) 2552-9289 e (011) 96521-4470, tem entre si, como justo e assentado o seguinte:

1.- TÍTULO DE PROPRIEDADE

A **VENDEDORA** a justo título, é a única e exclusiva senhora e legítima proprietária dos terrenos situados no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Praia Grande, deste Estado, consistente em **Lotes de Terreno sob nº 01 (um) e 02 (dois), da Quadra "03", do loteamento denominado Vila Assumpção,** tendo sido adquirido dito imóvel pela outorgante vendedora, de conformidade com a escritura pública de venda e compra, lavrada em 01/06/2011 no Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito do Solemar nesta Comarca, no Livro 618, fls 131/133, por compra feita de Waldir Genovesi e sua mulher Eleani Cicone Genovesi, devidamente registrada sob **R.03/159.394 e R.03/159.395,** encontram-se melhor descritos e caracterizados, bem como, cadastrados junto a Prefeitura Municipal local, sob contribuintes nsº **1.05.06.003.001.0000-1 e 1.05.06.003.002.0000-6, do Lotes de Terreno sob nº 03 (três) e 04 (quatro), da Quadra "03", do loteamento denominado Vila Assumpção,** tendo sido adquirido dito imóvel pela outorgante vendedora, de conformidade com a escritura pública de venda e compra, lavrada em 01/06/2011 no Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito do Solemar nesta Comarca no Livro 618, fls 134/136, por compra feita de Gilberto Fiorante e Marcia Regina Vidal Fiorante, devidamente registrada sob **R.03/159.392 e R.03/159.393,** encontram-se melhor descritos e caracterizados, bem como, cadastrados junto a Prefeitura Municipal local, sob contribuintes nsº **1.05.06.003.003.000-1 e 1.05.06.003.004.0000-5, todos os terrenos** nada devem aos cofres públicos até a presente data, portanto, estando inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARA ROBERTA SEU KAMYAMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 16:41 , sob o número WPR16511220206260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018697-20.2019.8.26.0477 e código 01E520AR.

2.-CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

A **VENDEDORA,** com recursos próprios, sobre os terrenos descrito na cláusula anterior, está construindo um prédio denominado **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS"**, sito à Rua: Mário de Andrade, 128, e, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande, sob processo nº 11266/12, e alvará nº 1495, série B, lavrado no dia 11/12/2012. O **prédio encontra-se devidamente Incorporado, sob o nº de matrícula 169.938** do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande. O empreendimento será composto de 01 (um) só bloco, contendo subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 17 pavimentos-tipo, onde conterá **04 (quatro) apartamentos; casa de máquinas e telhado,** assim caracterizados:

3.- PARTE COLETIVA:

* Subsolo: conterá rampa de acesso ao estacionamento do subsolo, fossa séptica, filtro anaeróbio, lixeira, tubulação de esgoto pelo teto, caixa d'água inferior, hall, dois elevadores, escadaria, de acesso ao pavimento superior, depósito de material de limpeza, área de circulação de veículos, e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 39 vagas para automóveis de passeio, sendo a vaga número 10 destinada para pessoas com necessidades especiais.

* Pavimento Térreo: conterá rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo,, rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, caixa de correspondência, escadaria de entrada do edifício, rampa de acesso ao edifício destinada à pessoas com necessidades especiais, guarita, grelhas para iluminação e ventilação do subsolo, medidores, vestiário com B.W.C., salão de festas com W.C.F. e W.C.M, e jogos com W.C.F. e W.C.M e GMV, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, lava-pés, escada de acesso ao deck, rampa de acesso ao deck destinada para pessoas com necessidades especiais, deck, piscina infantil, área de transferência com barra de apoio destinada para pessoas com necessidades especiais para acesso à piscina adulto, piscina adulto, área de circulação de veículos e o estacionamento coletivo com 13 vagas para veículos de passeio.

* Primeiro Pavimento Intermediário: conterá rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo, rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

* Segundo Pavimento Intermediário: conterá rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, rampa de acesso ao estacionamento do 3º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

* Terceiro Pavimento Intermediário: conterá rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, alçapão de limpeza de duto, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes de propriedade e uso comum são as referidas no artigo 3º. da Lei Federal 4.591/64, insusceptíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/05/2021 às 17:01 , sob o número WPRG12120206939260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 91E20AAR.

DE REG. CIVIL E TABELIÃO GUAINASES SP

qualquer condômino e serão especialmente o terreno sobre o qual se assentará o empreendimento, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos e escadarias, as partes internas e externas, as limítrofes, rampa de acesso ao estacionamento do subsolo, caixa d'água inferior, tubulação de esgoto pelo teto, depósito para material de limpeza, escadaria de acesso aos pavimentos, hall's, dois elevadores, áreas de circulação de veículos, rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo, rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, caixa de correspondência, escadaria de entrada do edifício, rampa de acesso ao edifício destinada à pessoas com necessidades especiais, guarita, grelhas de iluminação e ventilação do subsolo, vestiário com B.W.C., salão de festas com W.C.F. e W.C.M., hall social, área salão de jogos com W.C.F. e W.C.M., GMV, lava-pés, escada de acesso ao deck, rampa de acesso ao deck destinada para pessoas com necessidades especiais, deck, piscina infantil, área de transferência com barra de apoio destinada para pessoas com necessidades especiais para acesso à piscina adulto, piscina adulto, rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, rampa de acesso ao estacionamento do 3º pavimento intermediário, alçapão para limpeza de duto, duto, quadros de luz, água, telefone, bombeiro e gás, laje, casa de máquinas, escada de acesso à casa de máquinas, calhas, formação do telhado com telhas de barro, escadas tipo marinheiro, laje impermeabilizada e a caixa d'água. Conterá ainda 16 vagas para guarda de motocicletas, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, localizadas no subsolo, 1º pavimento intermediário, 2º pavimento intermediário e 3º pavimento intermediário.

O estacionamento coletivo do empreendimento estará localizado parte no subsolo, onde conterá 39 vagas para automóveis de passeio, no pavimento térreo, onde conterá 13 vagas para automóveis de passeio, no 1º pavimento intermediário, onde conterá 22 vagas para automóveis de passeio, no 2º pavimento intermediário, onde conterá 22 vagas para automóveis de passeio, no 3º pavimento intermediário, onde conterá 26 vagas para automóveis de passeio, perfazendo um total de 122 vagas, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, cabendo aos apartamentos 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 14, 24, 34, 44, 54, 64 e 74 o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo, e aos apartamentos 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171, 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164 e 174 o direito ao uso de duas vagas no estacionamento coletivo.

4.- ÁREAS INDIVIDUAIS:

PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás, e os apartamentos números 11, 12, 13 e 14;

SEGUNDO PAVIMENTO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 21, 22, 23 e 24;

TERCEIRO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 31, 32, 33 e 34;

QUARTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 41, 42, **43** e 44;

QUINTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 51, 52, 53 e 54;

SEXTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 61, 62, 63 e 64;

SÉTIMO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BELOTTI KARYPAKIS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 30/12/2021 às 16:17:01 , sob o número WPRB22370206939260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018497-20.2019.8.26.0477 e código 1915240AR.

REG. CIVIL E TABELIÃO DE GUAIANASES

números 71, 72, 73 e 74;
OITAVO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 81, 82, 83 e 84;
NONO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 91, 92, 93 e 94;
DÉCIMO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 101, 102, 103 e 104;
DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 111, 112, 113 e 114;
DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 121, 122, 123 e 124;
DÉCIMO TERCEIRO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 131, 132, 133 e 134;
DÉCIMO QUARTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 141, 142, 143 e 144;
DÉCIMO QUINTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 151, 152, 153 e 154;
DÉCIMO SEXTO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 161, 162, 163 e 164;
DÉCIMO SÉTIMO PAVIMENTO TIPO conterá o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 171, 172, 173 e 174;

COBERTURA/CASA DE MÁQUINAS conterá o hall da escadaria de acesso aos pavimentos inferiores, escadaria de acesso aos pavimentos inferiores, A.C., hall, terraço, escada para inspeção, lajes impermeabilizadas, dutos, calhas, formação do telhado com telhas de fibrocimento, casa de máquinas e escada de acesso à casa de máquinas, e acima conterá a escada para inspeção, laje impermeabilizada e a caixa d'água com o respectivo tampão de inspeção.

4.1.- As partes de uso exclusivo são aquelas representadas pelas unidades autônomas a seguir caracterizadas:

*** APARTAMENTOS DE FINAL "01":** Do 1º ao 17º pavimento, designados pelos nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161 e 171; possuindo, cada um, 03 (três) dormitórios, sendo duas suíte, uma suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vagas de garagem, cada um, a área útil de 114,100 m2, área comum de 81,123 m2, área total de 195,223 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818% do todo.

*** APARTAMENTOS DE FINAL "02":** Do 1º ao 17º pavimento, designados pelos nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162 e 172 possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios, sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vagas de garagem, a área útil de 94,170 m2, área comum de 71,131 m2, área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SEUKA YAMAGUCHI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2020 às 13:17:01 , sob o número WVRB20200018926047 7.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-30.2019.8.26.0477 e código 49E2CAAR.

REG. CIVIL E TABELA GUAIANASES

total de 165,301 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818% do todo.

*** APARTAMENTOS DE FINAL "03":** Do 1º ao 7º pavimento, designados pelos nºs 13, 23, 33, **43**, 53, 63 e 73; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 85,600 m2, área comum de 54,812 m2, área total de 140,412 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3064% do todo.
* Apartamentos final 03 do 8º ao 17º pavimento, designados pelos nºs, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163 e 173; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 85,600 m2, área comum de 67,757 m2, área total de 153,357 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3826% do todo.

*** APARTAMENTOS DE FINAL "04":** Do 1º ao 7º pavimento, designados pelos nºs 14, 24, 34, 44, 54, 64 e 74; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 80,360 m2, área comum de 52,185 m2, área total de 132,545 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,2292% do todo.
* Apartamentos final 04 do 8º ao 17º pavimento, designados pelos nºs, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164 e 174; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vaga de garagem, a área útil de 80,360 m2, área comum de 65,129 m2, área total de 145,489 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3054% do todo.

5.- OBJETO DO CONTRATO:

5.1.- Entre as unidades autônomas que integrarão o edifício, o qual será regido pela disposições da lei federal nº 4.591/64, cujo memorial descritivo o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) conhecer(em) e aprovar(em), figura o **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS APTO. Nº 43 (QUARENTA E TRÊS)**, localizado no **4º PAVIMENTO TIPO, e 01 (uma) vaga de garagem coletiva**, sendo automóvel de passeio de pequeno ou médio porte em local indeterminado, sujeito a uso de manobrista.

5.2.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que por outros de custo equivalente ou similar qualidade, bem como adequar as medidas do projeto às exigências técnicas ou legais que surjam no decorrer da obra.

5.3.- Ocorrendo modificações no projeto, poderá ser alterada a fração ideal do terreno e participação em área comum.

5.4.- Não se considera infração, ao projeto de construção e ao memorial descritivo, qualquer diferença para mais ou para menos não excedentes a 5% (cinco por cento) nas medidas dos apartamentos e das partes comuns.

6.- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

6.1.- Pelo presente e na melhor forma de direito a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a vender e por sua vez o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** compromete(m)-se a comprar a unidade descrita na cláusula quinta retro, pelo preço global de **R$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)**, que será pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** da seguinte forma:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO BIONDI KARPAT e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 06/05/2021 às 16:17:01 , sob o número WPGE12320206193260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 01E20AAR.

A-) R$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS), como sinal e princípio de pagamento, sendo R$ 1.000,00 (HUM MIL REAIS), através do cheque nº UA-000450, agência nº 6870, emitido contra o banco Itaú, depositado anteriormente e R$ 29.000,00 (VINTE E NOVE MIL REAIS) através do cheque nº 000443, agência nº 6870, emitido contra o banco Itaú para deposito imediato, da qual os **VENDEDORES** darão plena e total quitação da parcela, após as compensações dos referidos cheques;

B-) R$ 35.000,00 (TRINTA E CINCO MIL REAIS), que serão pagos no dia da entrega das chaves do referido apartamento, com previsão para **DEZEMBRO/2014**, contra recibo, deverá ser pago também a taxa prevista no item 7.1.5;

C-) R$ 185.000,00 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS), representado por meio de **120 (CENTO E VINTE)** parcelas mensais e consecutivas de **R$ 1.541,67 (HUM MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)**, vencendo a 1ª (primeira) parcela em **28/02/2014,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

D-) R$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS), representado por meio de **10 (DEZ)** parcelas anuais de **R$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS)**, vencendo a 1ª (primeira) parcela em 25/01/2015, a 2ª (segunda) parcela em 25/01/2016, a 3ª (terceira) parcela em 25/01/2017, a 4ª (quarta) parcela em 25/01/2018, a 5ª (quinta) parcela em 25/01/2019, a 6ª (sexta) parcela em 25/01/2020, a 7ª (sétima) parcela em 25/01/2021, a 8ª (oitava) parcela em 25/01/2022, a 9ª (nona) parcela em 25/01/2023, e a 10ª (décima) em 25/01/2024, todas contra recibo;

6.2.- As partes declaram que o valor determinado e aceito para a presente transação é de **R$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)** do imóvel, conforme descrito neste instrumento, sem inclusão de quaisquer valores compensatórios ou expectativas inflacionárias, sendo o parcelamento do preço uma liberalidade da **VENDEDORA** a fim de viabilizar a compra do imóvel objeto da presente, assim sendo, fica estabelecido como condição essencial do presente negócio jurídico, que as parcelas mencionadas nos itens **"B C e D"**, ora compromissadas será(ão) corrigida(s) monetariamente de acordo com a variação do percentual mensal acumulado, de índice de **POUPANÇA** para qualquer atualização de qualquer parcela do preço prevista neste instrumento, se deverá tomar como índice-base o do mês atual ao do presente contrato e como índice - reajuste aquele do mês atual ao do respectivo pagamento da parcela do preço ou residuais de atualização do preço.

6.3.- Esse preço será atualizado monetariamente sempre no dia **"28"** de cada mês, ressalvada hipótese de liquidação ou de amortização antecipada ou extraordinária do saldo devedor, caso em que a correção monetária será calculada "pro rata die" entre o quinto dia do mês e o da efetiva liquidação e/ou amortização.

6.4.- Caso venha a ocorrer extinção, pré-fixação, alteração da metodologia de cálculo dos índices de correção previstos neste instrumento, as partes convencionam, desde já, sua substituição pelo I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção Civil), calculado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas), (durante a edificação) e, após a obtenção do "auto de conclusão" ou "habite-se", pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - **(**IGP-DI**)**, calculado e divulgado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas).

6.5.- Fica acertado entre as partes aqui contratadas que, apesar das normas legais vigentes, será aplicado correção mensal pela **POUPANÇA**, acumulativamente sobre as prestações vincendas.

6.6.- Para o pagamento das parcelas descritas será enviado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** documento bancário específico, respondendo ao(a,s) PROMISSÁRIOS COMPRADORES pela taxa de expedição do boleto, bem como todas as informações a respeito das correções havidas, sendo facultado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUIMARAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 16:47:01 , sob o número WTGS21300206392260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 19E20AR.

REG. CIVIL E TABELIÃO DE GUARANASES SP

pagamento na sede da empresa. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** das obrigações de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previsto no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação.

6.7.- As prestações não pagas nas épocas contratuais estarão sujeitas a multa moratória de 10% (dez por cento) e aos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, acrescidos da correção do **POUPANÇA**, no período, ou a correção adotada em caso de substituição do índice estipulado, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Qualquer recebimento sem aplicação dos encargos de mora, será sempre considerado mera liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, não podendo, em hipótese alguma, ser invocado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** como novação ou alterações contratual.

O disposto no presente inciso, esgotados os recursos amigáveis para o recebimento das prestações atrasadas, sem que essas sejam satisfeita, não prejudica o exercício pela **PROMITENTE VENDEDORA** do direito à rescisão na forma contratual.

6.8.- Fica assegurado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o direito de liquidar antecipadamente o débito, total e parcial, mediante prévio entendimento com a **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.9.- Quando da antecipação parcial, o valor pago será para amortizar as últimas prestações, reduzidas conseqüentemente, do prazo inicial.

6.10.- O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:
A) Notifique(m) a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo 15 (quinze) dias úteis;
B) A liquidação não seja inferior a, pelo menos, o valor de uma parcela ou múltiplos de parcela;
C) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato;
D) O reajustamento das parcelas seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato.

6.11.- A quitação de qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso, através de documento bancário, somente se efetivará após a devida compensação do mesmo.

6.12.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** não poderá(ão) pagar qualquer parcela do saldo do preço, enquanto não tiveram sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencidos simultâneos de parcelas do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique concomitantemente o pagamento da outra.

6.13.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço contratado, a comunicar por escrito a **VENDEDORA**, a eventual mudança de seu endereço.

7.- DEMAIS DESPESAS:

7.1.- Não consideram incluídos no preço convencionado na cláusula sexta, e serão pagos em apartado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nas épocas oportunas:

7.1.1.- As despesas com a outorga, a favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, da escritura definitiva de compra e venda relativa á unidade autônoma compromissada, inclusive de certidões, impostos de transmissão "inter-vivos", despesas de registros e emolumentos de cartório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO BIONDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 16:47:01 , sob o número WPRB21230206939260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 195201AR.

REG. CIVIL E NOTAS GUAIANASES

7.1.2.- As despesas cobradas pelas respectivas empresas concessionárias do poder público, devido a serviços externos, para integração da unidade autônoma a rede de energia elétrica, água, gás, telefone, etc.

7.1.3.- As despesas com a instituição, especificação e convenção do regime jurídico do condomínio, incluindo os emolumentos cartorários.

7.1.4.- Os impostos, taxas, seguros e demais encargos legais que, a partir da entrega das chaves, na proporção da fração ideal, gravarem a construção, e também as despesas de condomínio.

7.1.5.- Instalação da antena parabólica, antena coletiva, automatização dos portões, controle remoto e tubulação de gás encanado;

7.2.- No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do recebimento das chaves, deverá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES),** ter(em) providenciado a transferência para o(s) seu(s) nome(s), das taxas de condomínio, e conta de luz, lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA,** enviando cópia, já com a alteração, à mesma. O não cumprimento dessa obrigação dará direito à **VENDEDORA** a contratar um advogado para executar esse serviço e, cobrar do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES),** todas a despesas decorrentes deste processo.

8.- PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA:

8.1.- A unidade ora compromissada será entregue durante o mês de **DEZEMBRO/2.014,** ocasião em que será feita a comunicação à prefeitura municipal de Praia Grande para obtenção do competente "**habite-se**".

8.2.- O prazo ora fixado admitirá, sem qualquer encargo para a **PROMITENTE VENDEDORA** e sem prejuízo do que adiante se dispõe, uma prorrogação de até **180** (cento e oitenta) dias.

8.3.- O decurso do prazo previsto na presente cláusula ficará suspenso na eventualidade de ocorrência de caso fortuito ou força maior, como tal consideramos escassez comprovada de material essencial à construção, chuvas prolongadas, movimento grevista de operários da construção civil, guerras, revoluções e outros motivos imprevisíveis e de igual relevância; interrompido, por qualquer das causas ora apontadas, o prazo será recomeçado após a eliminação ou cessação dos respectivos efeitos.

8.4.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que: a **VENDEDORA** poderá empreitar e sub-empreitar serviços para execução a construção e adquirir materiais a serem utilizados na obra, ajustando com os contratantes que a responsabilidade por eventuais defeitos que porventura surgirem na execução das obras após a concessão do respectivo "habite-se", quer ocasionadas na execução dos serviços, quer motivados por defeitos da fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só aos sub-empreiteiros contratados, como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso, adstrita a responsabilidade da **VENDEDORA** aos preceitos legais que regulam a execução das obras desde que comprovada da ocorrência de culpa grave na direção técnica dos trabalhos da construção.

9.- IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

9.1.- O presente compromisso é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando as partes, expressamente, ao direito de arrependimento concedido pelo artigo 420 do Código Civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUILHERME ALVES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 16:47:01 , sob o número WPG21203006939260477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 195201AR.

REG. CIVIL GUAIANASES SP

10.- RESCISÃO DO COMPROMISSO:

10.1.- Fica o comprador **sujeito à multa contratual de 50% sobre o valor total do imóvel objeto da venda e compra, devidamente atualizado,** caso venha a pleitear a rescisão por motivos particulares, assumindo o comprador a obrigação de reembolsar a vendedora pela comissão do corretor de imóveis e encargos indicados no item 10.5.

10.2.- Em caso de inadimplemento do presente compromisso, é facultado a parte adimplente optar pela execução compulsória do contrato, ou pela respectiva rescisão.

10.3.- A rescisão, todavia, só poderá ser demandada se não houver cumprimento da obrigação, ou purgação de mora no prazo de 15 (quinze) dias da interpelação a ser promovida extrajudicialmente pela parte interessada.

10.4.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá demandar a rescisão dos ajustes se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** faltar(em) ao pagamento de qualquer dos encargos previstos na cláusula sexta, **ou ainda, ao não cumprimento de qualquer obrigação contratual.**

10.5.- Se a **VENDEDORA** pleitear a rescisão do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão de inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, ser-lhe(s)-á restituído o percentual de 50% (cinquenta por cento), a ser calculado sobre o valor das parcelas pagas a este título, feitas as seguintes deduções:

A) Juros moratórias e multa de mora, pagos quando da eventual purga de mora;
B) Despesas de venda no valor de 6% (seis por cento) do preço total da alienação;
C) Contribuição ao pis, cofins, e imposto de renda, sobre o preço de venda corrigido;
D) Luz e água, iptu, condomínios e demais encargos que recaiam sobre a unidade, sendo os valores devidos à data da desocupação;
E) Reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, à menos que ele(s) já o tenha(m) devolvido à **VENDEDORA** em tais condições;
F) Taxa mensal de ocupação, ora fixada em um por cento, sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde da assinatura do contrato até a efetiva devolução do imóvel, se os **COMPRADOR(A,ES)** já se encontrar na posse à época de sua mora.

G) Todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das parcelas do preço;
H) Honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, se houver ação judicial.

10.6.- A devolução será efetuada em tantas parcelas mensais quantas tiverem sido as parcelas pagas, assim como o critério para correção corresponderá àquele adotado neste contrato.

10.7.- Se, no entanto, a **VENDEDORA** tiver que proceder judicialmente a rescisão do contrato, os pagamentos somente serão efetuados após o trânsito em julgado da decisão que decretar a rescisão do contrato.

10.8.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** receberá(ão) a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e reposto ao idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue.

10.9.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, perderão em favor da pessoa a quem se operar a rescisão, todas as melhorias e benfeitorias acrescidos ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GONCALVES BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/05/2021 às 16:17:01 , sob o número WPGC21200619926047.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 01EG0AAR.

11.- INSTITUIÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO:

A **PROMITENTE VENDEDORA** fica, desde já, uma vez concluída a obra do edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, autorizada a promover junto ao registro imobiliário competente, a instituição do regime jurídico do condomínio, com o qual O(A,S) **PROPRIETÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nomeia(m) e constitue(m) a **PROMITENTE VENDEDORA** com poderes de, substalecimento, sua(s) bastante procuradora, em caráter irretratável e irrevogável, podendo estabelecer os direitos e deveres dos condôminos, elaborando e assinando estatutos, convenção e especificação de condomínio, quando for oportuno.

12.- TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO:

12.1.- Terminada a edificação, instituído o regime jurídico do condomínio e paga a totalidade do preço contratado, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará a outorga, em favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** ou a quem por ele(s) for indicado, do título de aquisição definitivo do domínio, posse, direito e ação referentes a unidade compromissada.

13.- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

13.1.- Desde que esteja(m) em dia com as obrigações contratuais e permaneça(m) solidário(s) com a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ceder(em) e transferir(em) a terceiros os direitos e obrigações que por ventura forem decorrentes deste ajuste.

13.2.- A anuência da **PROMITENTE VENDEDORA** somente ocorrerá com a prévia satisfação dos encargos contratuais e ao pagamento de uma taxa de expediente de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

14.- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

14.1.- A **PROMITENTE VENDEDORA** tem por direito designar o síndico e administrador, que terão ao seu cargo a administração do condomínio nos 02 (dois) primeiros anos de funcionamento, com representação nas assembléias do condomínio, e será exercida pelos condôminos que estiverem em dia com suas obrigações contratuais.

15.- OUTRAS CONDIÇÕES:

15.1.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente, ter pleno conhecimento da planta da unidade autônoma, que ora está(ão) adquirindo, o projeto de construção e o memorial descritivo substituem e renovam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

15.2.- É norma da **VENDEDORA**, proceder a uma rigorosa vistoria em cada unidade comprometida antes de sua entrega ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, para correção de quaisquer defeitos que se apresentem. Não obstante isso, caso venha parecer, no prazo previsto no art. 117, parágrafo 5º (quinto), incenso IV, do código civil - 06 (seis) meses da data de entrega, qualquer vício ou defeito que não tenha sido possível constatar anteriormente, a **VENDEDORA**, ficará responsável pelo(s) reparo(s), desde que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o(s) denuncie(m) dentro daquele prazo. A **VENDEDORA** se responsabiliza, ainda, pela solidez e segurança do trabalho, assim como em razão dos materiais e do solo, durante o prazo de 05 (cinco) anos, após a entrega do Edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SILVA ARRAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 16:47:01 , sob o número WPGE21200619926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 19E20AAR.

15.3.- Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** manter, no edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, placas, materiais de publicidade, bem como a permanência de corretores de plantão para a comercialização das unidades disponíveis do prédio, até a venda da última unidade do edifício;

15.4 – Enquanto houver unidades da **PROMITENTE VENDEDORA,** as partes desde já concordam que a VENDEDORA contribuirá com apenas 30 % do valor da quota condominial das unidades que não foram vendidas, independente de convenção de condomínio ou assembléia geral dos condôminos que estipulem outro percentual. Depois de vendidas à unidade, será pago a quota condominial integrada.

15.5- Considerando que este contrato está sendo assinado fora de seu domicílio, ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, não é facultada a desistência prevista no código de defesa do consumidor, sendo vedado, pois, seu arrependimento.

16.- FORO DE CONTRATO:

Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente deste ajuste, será competente o foro da comarca de São Paulo - S.P., com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que possa vir a ser.

E, por assim estarem justas e assentadas, firmam as partes o presente em duas vias de igual teor e um só efeito, juntamente com duas testemunhas, obrigando-se a respeitá-lo e cumpri-lo.

Praia Grande, 25 de janeiro de 2.014.

Vendedora: **L. I. LITORAL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**:

ISOLEMAR

Sr. DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA

Comprador(A,Es):

Bartolomeu José dos Santos

Sr. BARTOLOMEU JOSÉ DOS SANTOS

xmaria do socorro tavares dos

Sra. MARIA DO SOCORRO TAVARES DOS SANTOS

Testemunhas:

1- _____
Nome:
RG:
CPF:

2- _____
Nome: Alexandre Nasc. de Oliveira
RG: 20.135.009
CPF: 297.757.298-29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA DE OLIVEIRA MENDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2020 às 16:17:01 , sob o número WPGE12320060390477.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018694-20.2019.8.26.0477 e código 01E20000.