

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO.

VENDEDOR(ES): ANTONIO LÓPES DE MELO, PORTUGUES, VIUVO, APOSENTADO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG Nº 7.017.964-5 E INSCRITO NO C.P.F. Nº 385.224.978-34. E, ANTONIO MANOEL RODRIGUES DE MELO, PORTUGUES, COMERCIANTE, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº 37.808.610-8 E INSCRITO NO C.P.F. Nº 072.173.288-70, E, ANA TERESA RODRIGUES DE MELO, PORTUGUESA, SOLTEIRA, COMERCIANTE, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº 37.808.612-1 E INSCRITA NO C.P.F. Nº 073.985.568-96, TODOS RESIDENTES E DOMICILIADOS NA RUA PROFETA ISAIAS Nº 187, VILA POMAR, MOGI DAS CRUZES, SÃO PAULO

COMPRADOR(ES): GENTIL SALES ALEXANDRE, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ADMINISTRADOR DE EMPRESA, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG. 30.732.688-3 E INSCRITO NO CPF. Nº 248.472.948-07, E, MARIA GLAUCINEIDE SALES ALEXANDRE, BRASILEIRA, SOLTEIRA, COMERCIANTE, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº 24.610.204-4 E INSCRITA NO C.P.F. Nº 095.155.478-65, AMBOS RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA LUIS DA SILVA PIRES, Nº 28, VILA OLIVEIRA, MOGI DAS CRUZES, SÃO PAULO.

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, as partes, acima qualificadas, têm entre si, como justo e contratado o que se segue:

CLAUSULA 1.ª- Os VENDEDORES são senhores e legítimos possuidores do imóvel que assim se descreve e caracteriza: UM TERRENO, DE FORMA TRIANGULAR ONDE FOI EDIFICADO AS CASAS DE Nº 136 E 140 (CONFORME IPTU) DA RUA JOAQUIM DA SILVA COUTO (SEM AVERBAÇÃO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS), COMPOSTO DE PARTE DOS LOTES 01 E 02 DA QUADRA 50 DA VILA CINTRA, PERIMETRO URBANO DO DISTRITO DE BRAS CUBAS, MUNICIPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIARIA, MEDINDO 15,00M; DE FRENTE PARA A AV. CONCEIÇÃO; DO LADO DIREITO DE QUEM DA AV. OLHA PARA O TERRENO MEDE 21,00M. E CONFRONTA COM PROPRIEDADE DE ANTONIO AGNEL (AGNELLO) DA SILVA JUNIOR E S/M. OU SUCESSORES; DO LADO ESQUERDO MEDE 24,00 M. E CONFRONTA COM O MESMO ANTONIO AGNELLO DA SILVA JUNIOR E S/M. OU SUCESSORES, ENCERRANDO A ÁREA DE 185,50 M2.; CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DESTA CIDADE, SOB A SIGLA S-23-Q-095- L- 053 SUB-000-DG-3, E, FOI HAVIDO PELO OUTORGANTE VENDEDORA, POR FORÇA DA ESCRITURA PUBLICA DE VENDA E COMPRA, LAVRADA NAS NOTAS DO CARTÓRIO DE BIRITIBA MIRIM-SP LIVRO Nº 36 Á FLS. 95 DATADA DE 12/01/1982 AINDA NÃO REGISTRADA E QUE O ORA COMPRADOR, TEM PLENO CONHECIMENTO. QUE A ORA OUTORGANTE VENDEDORES, VENDE, AO OUTORGADO COMPRADOR DA SEGUINTE FORMA: PARTE DO LOTE Nº 01 DA QUADRA Nº 50, MEDE 8,00M. DE FRENTE; DO LADO DIREITO 14,00M, E DO LADO ESQUERDO MEDE 13,00M., ENCERRANDO A ÁREA DE 56,00M2., EXTRAÍDO DA MATRICULA 15.747 DO 2º CRI. E PARTE DO LOTE Nº 02 DA QUADRA Nº 50 MEDE 7,00M. DE FRENTE; POR 13,00M. DO LADO DIREITO E 24,00M. DO LADO ESQUERDO E NOS FUNDOS MEDE 7,00M. COM A ÁREA DE 129,50M2., EXTRAÍDO DA MATRICULA Nº 15.748 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS.



PARÁGRAFO ÚNICO: Os **COMPRADORES** declaram expressamente ter visitado e vistoriado o imóvel objeto deste contrato, bem como levantamento geral na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e Cartório de Registro de Imóveis conforme certidões atualizadas em anexo, bem como o seu acesso, áreas comum e estado de conservação, percorrendo suas dependências, achando tudo de acordo e segundo seu interesse, nada tendo a reclamar, (Exceto o processo de inventario e registro da escritura anterior e a atual, e ainda a averbação da construção junto o cartório de registro de imóveis) que devera ser providenciado pelos **COMPRADORES**.

CLÁUSULA 2ª.- Dizem os **VENDEDORES** que o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, **EXCETO O PROCESSO DE INVENTARIO e Registro da ESCRITURA ANTERIOR e a ATUAL, e a AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO** do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, citado na parágrafo único da **CLAUSULA 1ª** e que devera ser providenciado pelos **COMPRADORES**

PARAGRAFO PRIMEIRO- OS VENDEDORES transmite o imóvel da maneira que se encontra não cabendo reclamações posteriores. A presente venda é feita na condição da **CLAUSULA DE AD MENSURAM**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O COMPRADOR declara expressamente ter visitado e vistoriado o imóvel objeto deste contrato, bem como os seus acessos, áreas comuns, percorrendo suas dependências, achando tudo de acordo e segundo seu interesse, nada tendo a reclamar..

CLÁUSULA 3ª.- Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **VENDEDORES** tem ajustado vender conforme prometem os **COMPRADORES**, e estes lhes comprar o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, que possuem de forma livre e desembaraçada, de qualquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou seqüestros ou ainda de restrições de qualquer natureza, (com exceto do **PROCESSO de INVENTARIO, AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, e o REGISTRO DA ESCRITURA ANTERIOR e a ATUAL**), que devera ser providenciado pelos **COMPRADORES** quando achar conveniente, pelo preço e de conformidade com as cláusulas adiante estabelecidas.

PARAGRAFO ÚNICO-Todas as despesas relativa ao **PROCESSO DE INVENTARIO** e registro da escritura anterior e a atual e a **AVERBAÇÃO da CONSTRUÇÃO** junto ao Cartório de Registro de Imóveis, citado acima para transferência da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, ficara de responsabilidade dos **COMPRADORES**.

CLÁUSULA 4ª.- O preço certo e ajustado da venda ora prometida é de R\$- 206.016,00 (DUZENTOS E SEIS MIL E DEZESEIS REAIS), por conta do qual os **VENDEDORES**, confessam e declaram haver recebido dos **COMPRADORES**, a quantia de R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), conforme recibo de sinal e principio de pagamento, assinado em 28 de Novembro de 2012 a titulo de sinal e princípio de pagamento, pelo qual os **VENDEDORES** dão a mais ampla e geral quitação desta quantia, após a compensação do referido cheque.

CLÁUSULA 5ª.- O restante do preço ajustado entre as partes, no valor de R\$ 196.016,00- (CENTO E NOVENTA E SEIS MIL E DEZESEIS REAIS, será pago pelos **COMPRADORES** aos **VENDEDORES** da seguinte forma:



A- R\$- 30.504,00- (TRINTA MIL E QUINHENTOS E QUATRO REAIS), EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS, MENSAIS E SUCESSIVAS, REPRESENTADAS PELO MESMO NUMEROS DE NOTAS PROMISSÓRIAS, NO VALOR DE R\$- 2.542,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS) CADA PARCELA, VENCENDO A PRIMEIRA NO DIA 04 DE JANEIRO DE 2013 E AS DEMAIS NOS MESMOS DIAS E MESES SUBSEQUENTES.

B- R\$- 36.504,00- (TRINTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E QUATRO REAIS), EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS, MENSAIS E SUCESSIVAS, REPRESENTADAS PELO MESMO NUMEROS DE NOTAS PROMISSÓRIAS, NO VALOR DE R\$- 3.042,00 (TRES MIL E QUARENTA E DOIS REAIS) CADA PARCELA, VENCENDO A PRIMEIRA NO DIA 04 DE JANEIRO DE 2014 E AS DEMAIS NOS MESMOS DIAS E MESES SUBSEQUENTES.

C- R\$- 48.504,00- (QUARENTA E OITO MIL E QUINHENTOS E QUATRO REAIS), EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS, MENSAIS E SUCESSIVAS, REPRESENTADAS PELO MESMO NUMEROS DE NOTAS PROMISSÓRIAS, NO VALOR DE R\$- 4.042,00 (QUATRO MIL E QUARENTA E DOIS REAIS) CADA PARCELA, VENCENDO A PRIMEIRA NO DIA 04 DE JANEIRO DE 2015 E AS DEMAIS NOS MESMOS DIAS E MESES SUBSEQUENTES.

D- R\$- 60.504,00 (SESSENTA MIL E QUINHENTOS E QUATRO REAIS), EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS, MENSAIS E SUCESSIVAS, REPRESENTADAS PELO MESMO NUMEROS DE NOTAS PROMISSÓRIA, NO VALOR DE R\$- 5.042,00 (CINCO MIL E QUARENTA E DOIS REAIS) CADA PARCELA, VENCENDO A PRIMEIRA NO DIA 04 DE JANEIRO DE 2016 E AS DEMAIS NOS MESMOS DIAS E MESES SUBSEQUENTES.

E- R\$- 20.000,00- (VINTE MIL REAIS) EM 04 (QUATRO) PARCELAS SEMESTRAIS, IGUAIS E FIXA, REPRESENTADAS PELOS MESMOS NUMEROS DE NOTAS PROMISSÓRIA, NO VALOR DE R\$- 5.000,00- (CINCO MIL REAIS) CADA PARCELA, VENCENDO A PRIMEIRA NO DIA 04 DE JUNHO DE 2013, 04 DE DEZEMBRO DE 2013, 04 DE JUNHO DE 2014 E 04 DEZEMBRO DE 2014.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O atraso no pagamento de qualquer parcela mencionadas nos itens acima, desta cláusula, acarretará multa de 2 % (dois por cento) mais juros de mora de 0,333 % por dia de atraso, além da atualização monetária do índice da Caderneta de poupança, até a data do pagamento.]

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não pagamento pelos compradores das parcelas mencionados acima, e se notificados extrajudicialmente, não pagarem a mora no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação, acarretará, de pleno jure, a rescisão deste contrato, rescisão esta que se operará em favor dos VENDEDORES, independentemente de qualquer outro procedimento judicial ou extrajudicial, e, como consequência, perderão os COMPRADORES, desde logo, a posse do imóvel prometido, não lhes cabendo o direito de retenção e indenização por benfeitorias voluptuárias, úteis e necessárias que tenham realizado no imóvel, o qual deverá ser restituído incontinenti, sob pena de configuração de esbulho possessório.

NOTAS

PARÁGRAFO TERCEIRO: Feita a interpelação ou notificação referida nesta cláusula, os **COMPRADORES** poderão no prazo nela mencionado, purgar a mora, pagando o valor da parcela vencida atualizada de acordo com esta cláusula, mais as despesas relativas os honorários de advogado, se constituindo, à base de 10 % (dez por cento) sobre o montante devido.

CLAUSULA 6.^a - A posse definitiva do imóvel, objeto deste contrato, será transmitida pelos **VENDEDORES** aos **COMPRADORES** neste ato, sendo que até esta data, todos os impostos, taxas, etc, serão por conta dos ora **VENDEDORES**, **(exceto os custo com o processo de inventario, averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis e registro da escritura anterior e á atual), que ficara por conta dos COMPRADORES**, e a partir daí, passara a responsabilidade ao **COMPRADOR**.

CLAUSULA 7.^a - Obrigam-se os **VENDEDORES**, a outorgar em nome dos **COMPRADORES**, ou em nome de quem por eles for indicado ou ainda quem legalmente o represente, a competente escritura definitiva de compra e venda ou **PROCURAÇÃO PUBLICA EM CARTÓRIO**, totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, após o pagamento total.

CLAUSULA 8.^a - Todas as despesas com o **ITBI** - (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura definitiva de compra e venda, e seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis, são de responsabilidade dos **COMPRADORES**.

CLAUSULA 9.^a - A inadimplência dos **VENDEDORES**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata a cláusula anterior, dará aos **COMPRADORES** o direito de pedir a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da Lei, além de outras medidas tendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados, em razão da citada recusa.

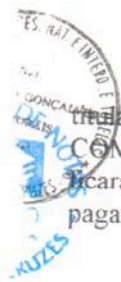
CLAUSULA 10.^a - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, renunciando os contratantes, expressamente à faculdade de arrependimento concedida pelo Art. 420 do Novo Código Civil.

CLAUSULA 11.^a - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste contrato, as partes elegem o Foro desta comarca, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLAUSULA 12.^a - Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente instrumento, nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e seus sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

CLAUSULA 13.^a - Os **VENDEDORES** se responsabilizam pôr qualquer tipo de evicção que venha a cair sobre os imóveis, sendo ressarcidos os **COMPRADORES** de todas os valores ate então pagas com as devidas correções.

CLÁUSULA 14.^a - As partes declaram expressamente terem recebido a minuta deste contrato, após o encerramento de todos os detalhes envolvendo esta transação, a qual leram atentamente tomando conhecimento pleno de todo o seu conteúdo e com ele concordando plenamente, em relação às informações que foram repassadas sobre o imóvel objeto do presente contrato.



CLAUSULA 15ª- Na hipótese de falecimento dos titulares, obrigam-se herdeiros e sucessores a fornecer a certidão de óbito para os COMPRADORES, para que seja feito o processo de inventário, sendo que esta despesas ficará a cargo dos COMPRADORES, e, isentando os VENDEDORES de qualquer tipo de pagamento, taxas ou indenizações.

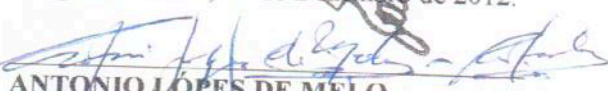
CLAUSULA 16ª- DISPOSIÇÕES GERAIS

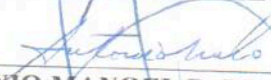
Neste ato, os VENDEDORES (Pai e Filhos) declaram que pelo falecimento de sua (esposa/mãe) **GLORIA DA CONCEIÇÃO SANTOS RODRIGUES MELLO**, que são legítimos possuidores de fato do imóvel descrito na CLAUSULA 1ª, conforme artigo 1196 do Código civil, e por serem herdeiros da de cujus, ou seja, filhos, mantendo-se na posse, as mesmas formas "caracteres e características" que a posse anterior, tudo conforme o artigo 1206 do mesmo diploma legal.

PARAGRAFO ÚNICO: Declaram ainda os VENDEDORES, sob pena de responderem por perdas e danos e até criminalmente, que não tem conhecimento de outros herdeiros do de cujus.

E, por estarem assim ajustados, as partes firmam este instrumento em 02(duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que também o assinam.

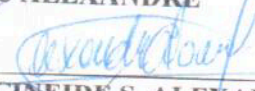
Mogi das Cruzes, 04 de Dezembro de 2012.


ANTONIO LOPES DE MELO

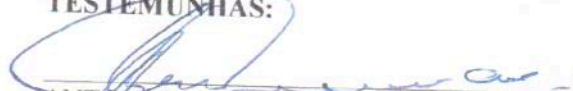

ANTONIO MANOEL R. DE MELO

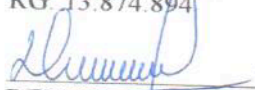

ANA TERESA RODRIGUES DE MELO

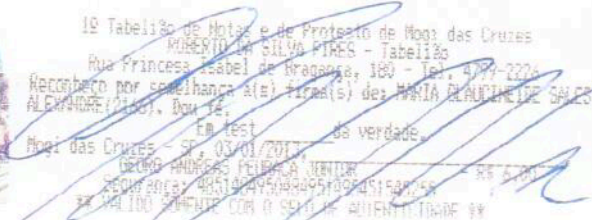
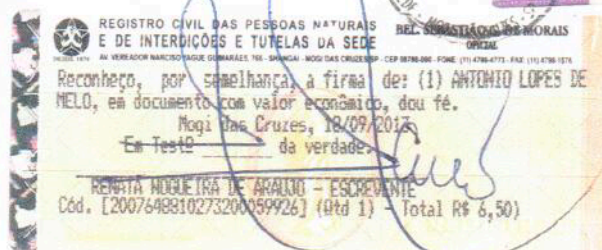

GENTIL SALES ALEXANDRE


MARIA GLAUCINEIDE S. ALEXANDRE

TESTEMUNHAS:


ANTONIO RENATO DE MORAES
RG. 13.874.894


DENISE BARRETO NUNES ROSA
RG. 41.179.627-6



3º TABELINO DE NOTAS - MIGUEL BARRIONUEVO MARTINS
Rua Barão de Jaceguai, 214 Mogi das Cruzes-SP Tel: (11) 4799-2349
Reconheço por semelhança, a(s) firma(s) de: GENTIL SALES
ALEXANDRE=====

=====, dou fe.
MOGI DAS CRUZES, 19 de Setembro de 2013
Em testemunho da Verdade.

FERNANDO HENRIQUE MUSTAMANTE RAMOS - ESCRIVENTE
Vir.un.Firma: R\$ 6,50 Total: R\$ 6,50
= = = VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

