



Creci J. 3.417

degrau

alto nível em negócios imobiliários

27
[Handwritten signature]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Por este Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, as partes abaixo qualificadas, ajustam e contratam a presente operação obedecidas às cláusulas, condições, obrigações e declarações adiante estipuladas que reciprocamente outorgam e aceitam a saber:

I - DAS PARTES

De um lado, como compromitente vendedora, doravante designada simplesmente **VENDEDORA**, **CONSTRUTORA PLAJAM LTDA.**, com sede em Guarujá, SP, na Rua Montenegro, nº 196, sala 15, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 69.183.382/0001-32, neste ato representada por seu sócio **PLÁCIDO CERVIÑO RODRIGUEZ**, brasileiro, casado, construtor, portador da cédula de identidade RG nº 4.246.084/SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 273.884.848/68; e de outro lado como compromissário (a,s,as) comprador (a,es,as) a seguir denominado (a,s,as) simplesmente **COMPRADOR** (a,es,as) **IVAN PEREIRA**, brasileiro, separado, agente fiscal de rendas, portador da cédula de identidade RG nº 9.726.860-SSP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 920.705.908-87, residente e domiciliado à Rua Maria Figueiredo, nº 111, apto. 113, Paraíso, São Paulo, SP.

II - DO IMÓVEL

a) A vendedora é legítima possuidora de um TERRENO constituído pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, e 5 da Quadra "D", do loteamento denominado Jardim Santa Genoveva, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 67,50 m (sessenta e sete metros e cinquenta centímetros) de frente para a rua Chile; 29,04 m (vinte e nove metros e quatro centímetros) da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua Chile olha para o terreno, dividindo com a rua 4, com a qual faz esquina; 29,35 m (vinte e nove metros e trinta e cinco centímetros) do lado direito, confrontando com a rua Alberto Quatrini Bianchi, tendo nos fundos 67,50 m (sessenta e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com terrenos de Cecília Estefno, encerrando a área total de 1.970,20 m²; imóvel este objeto da matrícula nº 9.350 do Registro de Imóveis de Guarujá. Ditos terrenos foram adquiridos por ela, Vendedora, através da escritura de venda e compra lavrada no 2º Cartório de Notas de Guarujá, Livro 210, fls. 37. Sobre os aludidos terrenos, devidamente unificados, a Vendedora construiu um conjunto de apartamentos residenciais denominado de **RESIDENCIAL PLAJAM**, que é constituído de dois blocos, **Bloco "A" - EDIFÍCIO PLAJAM XVI** e **Bloco "B" - EDIFÍCIO PLAJAM XVII**, que receberam os nºs 381 e 405 da Rua Chile, respectivamente, ambos tendo 13 (treze) pavimentos, ou seja, sub-solo (comum), andar térreo e mais 11 (onze) andares superiores, além do ático, tendo o conjunto um total de 62 (sessenta e dois) apartamentos residenciais, compreendidos 32 (trinta e dois) apartamentos em cada bloco, na proporção de 30 apartamentos "tipo", um apartamento duplex e um apartamento de cobertura, conforme projeto aprovado pela prefeitura Municipal de Guarujá através do processo nº 04479/74235/94, alvará nº 0396/94 e memorial de incorporação devidamente registrado na matrícula acima.

b) Dentre tais unidades a vendedora destaca o **apartamento nº 22 (vinte e dois) do EDIFÍCIO PLAJAM XVI - Bloco "A"**, contendo: terraço, 1 (uma) suíte, 1 (um) dormitório, sala, hall, banheiro social, cozinha e área de serviço; tem área útil de 84,490 m², a área de garagem de 22,000 m², a área comum de 30,944 m², encerrando a área total construída de 137,434 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5575%. Confronta pela frente, de quem da rua Chile olhar para o prédio, com o espaço aéreo da área de recuo frontal do edifício; pelo lado esquerdo com o apartamento de nº "21", pelo lado direito com o espaço aéreo da área de recuo entre os blocos e pelos fundos com o hall de circulação do pavimento e espaço aéreo da área de recuo entre os blocos, cabendo-lhe ainda o direito de uso de (02) duas vagas, em locais indeterminados e pela ordem de chegada, no estacionamento coletivo de automóveis.

III - DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, a vendedora se compromete a vender e o (a,s,as) comprador (a,es,as) a comprar a unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno, descrita e caracterizada no item II alínea "b" supra, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus e encargos de qualquer espécie, inclusive impostos e taxas, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Sede Própria: Av. D. Pedro I, 1858 - Tel. PABX (013) 351-9555 - Fax 351-9198 - Enseada
Avenida Alexandre Migués Rodrigues, 449 - Tel. PABX (013) 354-2985 - Astúrias

GUARUJÁ - SÃO PAULO
Célio Alexandre
[Stamp: CARTÓRIO DE NOTAS - GUARUJÁ]



Creci J. 3.417

degrau

alto nível em negócios imobiliários

28
[Handwritten signature]

2

CLÁUSULA PRIMEIRA

-O preço certo e ajustado é de **R\$ 126.000,00** (cento e vinte e seis mil reais), a ser pago da seguinte forma:

a) PARTE FIXA E SEM REAJUSTE

1º **R\$ 12.000,00**, recebidos neste ato, em moeda corrente nacional, importância da qual a vendedora dá plena, rasa e irrevogável quitação;

2º **R\$ 8.000,00**, no dia 24 de Abril de 1.998;

3º **R\$ 8.000,00**, no dia 24 de Maio de 1.998; e

4º **R\$ 8.000,00**, no dia 24 de Junho de 1.998.

b) PARTE VARIÁVEL

R\$ 90.000,00, devidamente atualizados e acrescidos de juros, conforme pactuado nos Parágrafos Primeiro, Segundo ou Quarto adiante, a serem pagos como segue:

1º **R\$ 64.800,00**, em 36 pagamentos mensais e sucessivos de **R\$ 1.800,00**, cada um, vencendo-se o primeiro no dia 05 de Julho de 1.998, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

2º **R\$ 8.400,00**, no dia 05 de Março de 1.999;

3º **R\$ 8.400,00**, no dia 05 de Março de 2.000; e

4º **R\$ 8.400,00**, no dia 05 de Março de 2.001.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

-O saldo do preço devido no 12º (décimo segundo) mês, o saldo devido no 24º (vigésimo quarto) e o saldo devido no 36º (trigésimo sexto) mês, será atualizado com base no **I.G.P.M.** - Índice Geral de Preços de Mercado da **F.G.V.** - Fundação Getúlio Vargas, acumulado na sua totalidade a partir do dia 1º (primeiro) do corrente mês, até ao dia 1º (primeiro) do mês do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO

-Além da incidência prevista no Parágrafo Primeiro, acima, incidirão juros de 1% (hum por cento) ao mês, capitalizados, pagos mensalmente, juntamente com cada prestação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

-O preço do imóvel foi ajustado com base na tabela vigente no dia 1º (primeiro) do corrente mês, razão pela qual a sua parte variável será atualizada na forma estabelecida no parágrafo primeiro supra.

PARÁGRAFO QUARTO

-Na hipótese do **I.G.P.M.** (**Índice Geral de Preços de Mercado**) ser extinto por qualquer motivo (ou proibida a sua utilização para estes fins), as parcelas vincendas, devidamente corrigidas pelo índice pactuado até à data da sua eventual extinção, passarão a ser atualizadas pelo **I.G.P.** - **Índice Geral de Preços da F.G.V.** - Fundação Getúlio Vargas, escolhido que foi, pelos contratantes, como índice substitutivo, sem prejuízo do Parágrafo Segundo supra.

PARÁGRAFO QUINTO

-Em qualquer das hipóteses anteriormente previstas nos Parágrafos Primeiro ou Quarto supra, os contratantes estabelecem que será tomado por base o índice correspondente ao mês imediatamente anterior ao da assinatura deste instrumento, considerando-se a mesma defasagem na data do efetivo pagamento. O motivo da defasagem, tanto no índice base, como no índice a ser tomado para elaboração dos cálculos de atualização (sempre N-1) deve-se ao fato do mesmo ser publicado com atraso de hum mês aproximadamente.

PARÁGRAFO SEXTO

-No preço ajustado não foi embutido qualquer, expectativa de inflação corrente ou futura. Portanto o pagamento do preço contratado não está sujeito a deflação a qualquer título.

Sede Própria: Av. D. Pedro I, 1858 - Tel. PABX (013) 351-9555 - Fax 351-9198 - Enseada
Avenida Alexandre Miguês Rodrigues, 449 - Tel. PABX (013) 354-2985 - Astúrias





degrau

alto nível em negócios imobiliários

Creci J. 3.417

29
[Handwritten signature]

PARÁGRAFO SÉTIMO

-Fica expressamente vedada a antecipação de qualquer parcela da parte variável, as quais deverão ser pagas, rigorosamente, nas respectivas datas de vencimento, retro estipuladas, salvo se as partes, por acordo, decidirem de forma diferente.

PARÁGRAFO OITAVO

-As parcelas fixas ficam representadas por notas promissórias, enquanto as variáveis deverão ser pagas contra recibo.

PARÁGRAFO NONO

-Caso na data de pagamento de qualquer parcela não seja conhecido o índice de atualização, a correção será efetuada com base no índice previsto, procedendo-se ao respectivo ajuste, tão logo o mesmo seja conhecido.

PARÁGRAFO DÉCIMO

-Em nenhuma hipótese, será outorgada a escritura pública do imóvel ao (a,s,as) comprador (a,es,as), sem o pagamento total do preço ajustado, devidamente atualizado, na forma pactuada nos parágrafos primeiro, segundo ou quarto, retro.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

-As prestações que forem pagas após seus respectivos vencimentos, além da atualização prevista neste contrato, sofrem ainda um acréscimo de 10% de seu valor atualizado, a título de multa, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração sobre o montante assim apurado, e seu recebimento pela vendedora será considerado mera liberalidade sem que isso importe em novação e sem prejuízo do disposto na cláusula sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

-O não pagamento de 02 (duas) parcelas, consecutivas ou não, implica no vencimento automático do saldo remanescente, autorizando desde logo a sua cobrança por via judicial ou a rescisão contratual por infração de natureza grave de conformidade com a cláusula sétima adiante, a critério da vendedora.

CLÁUSULA SEGUNDA *

-Os pagamentos deverão obrigatoriamente ser efetuados diretamente à vendedora em seu escritório à Rua Montenegro, nº 196, sala 15, Guarujá, SP., contra recibo.

CLÁUSULA TERCEIRA

-O (a,s,as) comprador (a,es,as) é (são) desde já imitido (s) na posse precária do imóvel, devendo receber as chaves mediante termo. Em nenhuma hipótese será permitida a colocação de móveis no apartamento sem o cumprimento do estabelecido nesta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA

-O (a,s,as) comprador (a,es,as) poderá (ão) transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato mediante prévia e expressa anuência da vendedora.

CLÁUSULA QUINTA

-Anuindo a vendedora e efetivando-se a transferência, ficará (ão) o (a,s,as) comprador (a,es,as) sujeito (a,s,as) ao pagamento de 7% (sete por cento) sobre o preço TOTAL do contrato de cessão, a título de taxa de serviços, além da comissão de venda a quem de direito; taxa essa que deverá ser paga no ato da assinatura do instrumento de transferência.

PARÁGRAFO ÚNICO

-Não obstante o acima estipulado, caso a transferência seja processada através da firma **DEGRAU CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA.** fica (m) o (s) comprador (a,es,as) isento (a,s,as) do pagamento da referida taxa de 7% (sete por cento).

CLÁUSULA SEXTA

-O presente contrato é pactuado com a condição de sua irrevogabilidade e irretroatividade, razão pela qual não é lícito aos contratantes, herdeiros ou sucessores arrepender-se das obrigações ora assumidas.

CLÁUSULA SÉTIMA

-Inobstante a condição de irrevogabilidade e irretroatividade estipulada na cláusula anterior, o presente instrumento poderá ser rescindido em caso de inadimplemento de qualquer das cláusulas aqui ajustadas se o (a,s,as) **COMPRADOR (a,es,as)** após previamente notificado (a,s,as) para cumprir (em) suas obrigações no prazo máximo de quinze (15) dias, não o fizer. A notificação deverá ser encaminhada para o domicílio do (s) **COMPRADOR (A,ES,AS)**, mencionado no preâmbulo deste.

CLÁUSULA QUARTA

-O (a,s,as) comprador (a,es,as) poderá (ão) transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato mediante prévia e expressa anuência da vendedora.

[Handwritten signature and stamp]





Creci J. 3.417

degrau

alto nível em negócios imobiliários

30/3/98

4

CLÁUSULA OITAVA

-Até à venda de todas as unidades, a vendedora poderá manter corretor de plantão no andar térreo do prédio, em lugar visível, bem como fixar anúncios, painéis ou cartazes de venda, na fachada e/ou jardins.

CLÁUSULA NONA

-Ficará (ão) por conta do (a,s,as) comprador (a,es,as) todas as despesas decorrentes de outorga da escritura pública e definitiva do imóvel, tais como emolumentos de cartórios, imposto sobre bens imóveis e direitos a eles relativos, registros, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA

-O (a,s,as) comprador (a,es,as) assume (m) a obrigação de pagar os encargos condominiais a partir do dia primeiro do mês da assinatura do presente instrumento, independente da data da sua imissão na posse do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

-Havendo necessidade de procedimento judicial, a parte considerada culpada pagará à inocente, além de custas, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação e demais despesas a final verificadas, uma multa compensatória na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

-O (s,as,) comprador (a,es,as) nomeia (m)-se mutuamente procurador (a,es,as) para o fim especial de receber citações, intimações e notificações referentes a este instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

-Fica eleito o Foro da Comarca de Guarujá como competente para dirimir as dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma juntamente com duas testemunhas instrumentais.

Guarujá, 24 de Março de 1998.

[Handwritten signature]

CONSTRUTORA PLAJAM LTDA.

IVAN PEREIRA

TESTEMUNHAS

[Handwritten signature]

JIOVANI LUCAS MESSIAS

RG. 25.626.892-X
CPF/MF 172.966.888-74

[Handwritten signature]

GISELE APARECIDA DOS SANTOS

RG. 18.745.558
CPF/MF 062.926.118-09

