

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CESSÃO DE DIREITOS E OUTRAS AVENÇAS

DAS PARTES

São partes do presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel e outras avenças,

De um lado,

CHRISTIANE CARLA PASSARELI, brasileira, analista de sistema, portadora da Cédula de Identidade RG 27.144.668 SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do MF sob o nº. 286.430.848-75, casada com EVERTON XAVIER, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. SSP/SP e Inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do MF sob o nº. ; residentes e domiciliados nesta capital – SP/SP, neste instrumento designados simplesmente de CEDENTES, sendo que os mesmos receberam os direitos correspondente ao imóvel constante na cláusula primeira do presente instrumento particular, de JOÃO PAULO DE JESUS DA SILVA, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº. 06680064-51 SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do MF sob o nº. 290.485.468-18, residente e domiciliado nesta capital – São Paulo – SP, conforme instrumento particular celebrado em 11 de Julho de 2005.

De outro lado,

MARIO BARBOSA, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 12.230.692 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do MF sob o nº. 060.765.138-08, residente e domiciliado nesta capital – São Paulo – SP, neste instrumento designado simplesmente CESSIONÁRIO, ficam no princípio relatado e ao final justo e contratado o que se segue, que mutuamente aceitam, outorgam e se obrigam, e que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir mencionadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTES CONTRATO

O objeto deste contrato é um IMÓVEL – APARTAMENTO Nº. 82 – Bloco - I - 8º Pavimento – , situado à Estrada Turística do Jaraguá, 30 – CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ, medindo 45,3544M² de área útil, 47,2938m² de área comum, perfazendo um total de 92,6482m² de área construída e uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,35701%, Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº. 124.144.0095-0. e devidamente Registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula no. 63.578.

[Assinaturas manuscritas]

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DECLARAÇÃO DOS CEDENTES

Declararam os CEDENTES, que são proprietários, senhores, únicos e legítimos possuidores do imóvel descrito, confrontado e caracterizado na Cláusula Primeira, e que sobre o mesmo não recaem ações reais, penhoras, arrestos, seqüestros, hipotecas somente à junto a Caixa Econômica Federal, dívidas, dúvidas ou responsabilidades de qualquer espécie até a presente data.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Assim, pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, os CEDENTES se comprometem em cederem ao CESSIONÁRIO, e este por sua vez se compromete em receber, o imóvel objeto deste contrato, livre de gravames, respeitadas as condições a seguir estipuladas.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço certo e livremente convencionado entre as partes para a presente venda, é na importância de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais), que serão pagos pelo CESSIONÁRIO conforme abaixo discriminado.

- a) R\$ 40.000,00 (Vinte e cinco mil reais), em moeda corrente a serem pagos no ato da assinatura do presente instrumento particular, através de TED.
- b) R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais), correspondente ao saldo devedor aproximado nesta data, junto a Caixa Econômica Federal, cujo o CESSIONÁRIO, esta assumindo junto a Instituição Financeira, neste ato.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E PESSOAS

Os CEDENTES se obrigam a fornecerem ao CESSIONÁRIO, em ordem e atualizados os seguintes documentos:

- a) Certidão negativa do IPTU até o ano de 2008.
- b) Carnê de lançamento do Imposto do ano 2009 com as parcelas vencidas pagas.
- c) Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis da Capital, pelo prazo de 10 anos anteriores.



- d) Certidão Negativa de Execuções Fiscais, Municipais e Estaduais desta Capital, pelo prazo de 10 anos anteriores.
- e) Certidão Negativa dos Cartórios de Protestos desta Capital, pelo prazo de 05 (Cinco) anos anteriores.
- f) Certidão Negativa da Justiça Federal.
- g) Certidão negativa da Justiça do Trabalho.
- h) Cópia da ata da última assembléia.
- i) Declaração de quitação do condomínio, devidamente assinada pelo síndico, com sua firma reconhecida.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de ser constatado qualquer débito relativo à Impostos Municipais, estaduais, ou taxas de qualquer natureza, relativos ao imóvel objeto do presente, devem os mesmos virem acompanhados das competentes quitações. Caso os aludidos débitos contenham apontamentos que possam pôr em risco a presente transação, ou caso haja atraso na entrega por parte dos CEDENTES, estes deverão regularizarem num prazo máximo de até 30 dias.

CLÁUSULA SEXTA – DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Os CEDENTES se obrigam a outorgarem ou procederem a anuência necessária ao CESSIONÁRIO, ou a quem o mesmo indicar, Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel objeto do presente, fornecendo-lhe toda a documentação necessária, correndo por conta do CESSIONÁRIO, todas as despesas com a outorga da escritura junto ao Cartório de Notas, Imposto de Transmissão – ITBI, bem como seu regular registro no Cartório de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE DO IMÓVEL

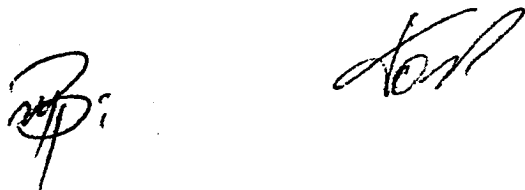
O CESSIONÁRIO será imitido na posse do imóvel objeto do presente no ato da assinatura do presente instrumento particular, que quando receberá dos CEDENTES, no estado de conservação como ora se encontra, e disto nada tem a reclamar no presente ou no futuro, sob qualquer pretexto ou alegação, passando para a sua responsabilidade a partir desta data, os pagamentos dos impostos e taxas que incidirem ou que venham a incidir sobre o mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO: O CESSIONÁRIO, declara nesta data ter vistoriado o imóvel, aceitando-o nas condições em que se encontra atualmente.

CLÁUSULA OITAVA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente compromisso é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores, à qualquer título.

CLÁUSULA NONA – DO VÍNCULO PREVIDENCIÁRIO



Declararam os CEDENTES, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não sendo produtores rurais, nem estando vinculados como empregadores junto à Previdência Social, não está incursos nas restrições previstas na legislação pertinente ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS).

CLÁUSULA DÉCIMA – DA EVICÇÃO DE DIREITO

Os CEDENTES obrigam-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, por si seus herdeiros ou sucessores, e a responderem pela evicção de direito na forma da Lei, se convocados à fide.

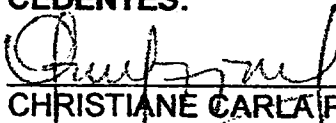
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO

As partes elegem o Foro desta Capital, para dirimir eventuais dúvidas referentes a este contrato, prevalecendo mesmo sobre qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento na presença de duas testemunhas instrumentárias e presenciais abaixo firmadas, o qual foi feito em três vias de igual teor, rubricadas pelas mesmas, para um só efeito de direito.

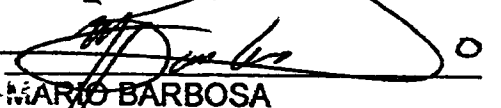
São Paulo, 10 de AGOSTO de 2009.

CEDENTES:


CHRISTIANE CARLA PASSARELI


EVERTON XAVIER

CESSIONÁRIO:


MARIO BARBOSA

TESTEMUNHAS: