

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
VALOR: - R\$ 113.000,00.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado, como PROMITENTES VENDEDORES, adiante denominados simplesmente de "**VENDEDORES**", Sr. **GILENO SOUZA SANTOS**, RG. nº 29.472.791-7-SSP-SP e CPF/MF nº 917.998.998-53, brasileiro, aposentado, e sua mulher- Sra. **ANTONIA CARVALHO MENEZES SANTOS**, RG. nº 10.238.737-0-SSP-SP e CPF/MF nº 918.004.478-68, brasileira, auxiliar de cozinha, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, ou seja em 12/03/1977, (Certidão de Casamento- assento nº 3.337, fls. 170 do livro B nº 11 do Oficial de Registro Civil do Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo, Capital), residentes e domiciliados à Rua São Ludgero, nº 217, Jardim do Triunfo, CEP: 07175-340, nesta cidade de Guarulhos-SP; e, de outro lado como PROMITENTE COMPRADOR, adiante denominado simplesmente de "**COMPRADOR**"- Sr. **GENIVALDO SANTOS DE ALCANTARA**, RG. nº 37.402.287-2-SSP/SP e CPF/MF nº 386.101.912/49, brasileiro, caseiro, casado pelo regime da comunhão **parcial** de bens, na vigência da lei 6.515/77, com a Sra. **MARIA D'JUDA SANTOS GOMES DE ALCANTARA**, RG. nº 37.497.854-2-SSP/SP e CPF/MF nº 586.178.922-34, brasileira, auxiliar de produção, (Certidão de Casamento nº 14893, fls. 169 do livro B-62 do Oficial de registro Civil de Porto Velho-RO), residentes e domiciliados à Rua João Ranieri, nº 1.410, Jardim Fátima, Bonsucesso, CEP: 07177-120, nestas cidade de Guarulhos-SP, têm entre si, justos e contratados, o seguinte que mutuamente aceitam e outorgam, à saber:-

01) **DO IMÓVEL** - Os vendedores, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, inclusive hipoteca, mesmo legais, impostos e taxas de qualquer natureza, são senhores e legítimos possuidores, do seguinte imóvel: **UM TERRENO**, constituído de **PARTE DO LOTE Nº 23 (VINTE E TRÊS)**, da **QUADRA Nº 13 (TREZE)**, do loteamento denominado "**JARDIM DO TRIUNFO**", perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área de **125,00m²**, medindo **5,00m** de frente para a **RUA SÃO LUDGERO**; por **25,00m** da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de **5,00m**, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o remanescente do lote nº 23 (a outra parte), do lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com parte do lote 18; estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarulhos, sob o nº de inscrição **064. 80. 78. 0018. 00. 000**;

02) **DA ORIGEM DO IMÓVEL** - referido imóvel foi havido pelos "vendedores", pelo valor de R\$ 20.000,00, por compra feita do Sr. GASPAR LUCIO TERRA, nos termos da escritura de venda e compra, lavrada em 18 de novembro de 2008, no 3º Tabelionato de Notas desta comarca de Guarulhos, Livro nº 812, fls. 097/100, **não registrada, fato esse de conhecimento do ora comprador**, e havido por este m(GASPAR LUCIO TERRA), em sua totalidade (lote inteiro), pelo valor de \$ 0,01, por compra feita da BEI - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, por força da escritura de venda e compra e cessão, lavrada nestas mesmas notas, em 04 de dezembro de 2007, Livro nº 774, fls. 129/135, **registrada sob nº 3 na matrícula nº 85.304 do 1º Serviço de Registro de Imóveis** desta comarca;

[Assinatura manuscrita]

03) **DO COMPROMISSO** - Os vendedores comprometem-se por este instrumento e na melhor forma de direito em vender o imóvel antes descrito, e o comprador compromete-se adquiri-lo, mediante as cláusulas e condições seguintes:-

04) **DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO** - O preço certo e ajustado pelas partes para a presente venda é o de **R\$ 113.000,00** (CENTO E TREZE MIL REAIS), por conta do qual eles vendedores, declaram e confessam haverem recebido do comprador, a quantia de **R\$ 65.000,00** (SESSENTA E CINCO MIL REAIS), em moeda corrente nacional, de cujo recebimento dão quitação, devendo o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 48.000,00** (QUARENTA E OITO MIL REAIS), ser paga pelo comprador aos vendedores, através de **10** (dez) prestações, no valor de **R\$ 4.800,00** (quatro mil e oitocentos reais), vencendo-se a primeira delas no dia **18 de outubro de 2010**, e as demais em igual dia e meses subseqüentes, até final liquidação, sendo que as mesmas não poderão serem deflacionadas;

05) **DA MULTA** - Fica pactuado pelas partes que no atraso de pagamento qualquer das parcelas antes mencionada, o infrator pagará ao inocente, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, juros de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária, sem prejuízo das demais cominações legais;

06) **DA POSSE** - Que o comprador entra desde já na posse do imóvel objeto do presente, exercendo-a a título precário, até o momento de lhes ser outorgada a escritura definitiva, podendo fazer no mesmo as benfeitorias ou melhoramentos que julgar conveniente, respeitando, porém as posturas dos poderes públicos competentes, posse essa que será exercida a título precário até o momento de lhe ser outorgada a competente escritura definitiva de venda e compra;

07) **DA ESCRITURA** - A escritura definitiva de venda e compra, será outorgada ao comprador, ou a quem o mesmo indicar, uma vez cumpridas e respeitadas todas as cláusulas e condições do presente, ficando a cargo do comprador ou de quem sua vez fizer todas as despesas com a mesma, tais como: ITBI, Emolumentos de Tabelionatos, Registro, etc.
PARAGRAFO ÚNICO: Que, em caso de omissão por parte dos vendedores em outorgar a competente escritura definitiva de venda e compra ao comprador, caberá ao adquirente, promover a competente ação de adjudicação compulsória, ficando por conta dos vendedores, toda e qualquer despesa, inclusive honorários advocatícios do patrono na razão de 20% (vinte por cento) do valor da causa, custas processuais, extraprocessuais, sem prejuízo das demais cominações legais;

08) **DOS IMPOSTOS E TAXAS** - Todos e quaisquer impostos, taxas e/ou tributos que porventura tenha incidido ou venham incidir sobre o imóvel ora negociado até a presente data, ficarão por conta exclusiva dos vendedores, sendo de inteira responsabilidade do comprador aqueles que vierem a ser lançados sobre o imóvel, mesmo que em nome dos vendedores, daquela data para o futuro;

09) **DA IRRETRATABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE** - O presente instrumento é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, na forma da legislação vigente, não dando direito às partes de arrependimento, respondendo por si, bem como seus herdeiros ou sucessores, ~~se se~~ rescindindo na falta de pagamento de três (03) prestações

consecutivas, do preço antes mencionado. Ocorrendo a rescisão por falta de pagamento será obedecido o que dispõe o Código de Proteção e defesa do Consumidor e legislação correlata, em relação a eventuais omissões e/ou contradições;

10) **DA GARANTIA** - Necessitando a parte inocente fazer valer qualquer direito assegurado por este instrumento a parte culpada ficará obrigada ao pagamento das despesas judiciais, extrajudiciais, honorários advocatícios do patrono, na razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa e mais cominações legais;

11) **DAS DECLARAÇÕES** - Os vendedores expressamente e sob as penas da lei declara que: a) não são empregadores, por isso não se acham vinculados às obrigações de que tratam os regulamentos do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS -; b) não possuem contra si qualquer ação de direito real ou pessoal reipersecutória, tendo como objeto o imóvel em referência;

12) **DO FORO** - Fica eleito e aceito pelas partes contratantes o foro desta Comarca de Guarulhos, por uma de suas varas, para dirimir toda e qualquer dúvida gerada por este instrumento, renunciando qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

E, por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em três (3) vias digitadas de igual teor e forma, tudo na presença de duas (2) testemunhas.-



Guarulhos, 11 de Outubro de 2010.

Gileno Souza Santos
GILENO SOUZA SANTOS



Antonia Carvalho Menezes Santos
ANTONIA CARVALHO MENEZES SANTOS

GENIVALDO SANTOS DE ALCANTARA
GENIVALDO SANTOS DE ALCANTARA

TESTEMUNHAS:

