

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS, COM CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS DE OCUPAÇÃO SOBRE ÁREA DE DOMÍNIO DA UNIÃO

Pelo presente de um lado, como promitentes vendedores e cedentes, adiante denominados simplesmente vendedores, **LUCIANO COSTA CORREA**, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião –dentista, portador do R.G. nº 1.420.329-SSP/DF, inscrito do CPF/MF sob nº 705.555.161-72, residente e domiciliado em Brasília – Distrito Federal, SHIN CA 05 bloco I apto 507. Bairro: Lago Norte - CEP: 71.503-505 e **REGINA COSTA CORREA**, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, portadora do R.G. nº 1.420.483-SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob nº 219.494.488-51, residente e domiciliada na Rua Francisca Júlia, nº360 – Apartamento nº 14 – Bairro de Santana – Capital – São Paulo, e de outro lado, como compromissários compradores e cessionários, adiante denominada simplesmente compradores, na proporção de 33,33% para cada um, **RICARDO VIEIRA BARBOSA**, Brasileiro, Casado, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio Pires, 266 - Casa - Freguesia do Ó - São Paulo, SP - Cep. 02730-000 - RG 5.338.766 - CPF 550.290.356-72; **ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA**, Brasileiro, Casado, comerciante, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio Pires, 616 - Apto. 131 - Freguesia do Ó, São Paulo, SP - Cep. 02730-000 - RG 23.508.820-1 - CPF 119.082.138-92 e **JULIO CESAR COUTO DE OLIVEIRA**, Brasileiro, Casado, comerciante, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio de Couros, 474 - Freguesia do Ó - São Paulo, SP - Cep. 02726-000 - RG 23.509.712-3 - CPF 116.389.778-79, têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam, outorgam e assinam, a saber:

1º) Que, os compradores se comprometeram a adquirir de **LUCIANO COSTA CORREA E REGINA COSTA CORREA**, acima qualificados, os imóveis designados pelo **APARTAMENTO Nº 22 (vinte e dois), localizado no 2º pavimento do EDIFÍCIO GUARUJÁ, situado na Rua Petrópolis nº 31, e os BOXES nº 457 (quatrocentos e cinquenta e sete) e 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, situado na Rua Mário Ribeiro nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, ambos os edifícios localizados nesta cidade e comarca de Guarujá-SP**, imóveis estes assim descritos e caracterizados, saber: o apartamento, cujo edifício encontra-se construído em área de domínio da União ("marinha"), com frente para a fachada voltada para a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, onde tem a fachada voltada para a área lateral direita do edifício, por onde tem um terraço aberto, pelos fundos confina com o apartamento n. 23, com o corretor de serviço e área interna, pelo seu lado esquerdo confina com o apartamento n. 21, com o hall social e com o poço do elevador, possui área de 240,00 metros quadrados, correspondendo-lhe a quota de 513/26.615 avos no terreno e igual parte nas áreas e coisas de uso comum do edifício; e, os boxes, cada um deles contendo a área útil de 12,00 m², a área comum de 8,75 m², encerrando a área total de 20,75 m², e a fração ideal de terreno de 0,0599% e nas demais coisas comuns do condomínio; cadastrados na Prefeitura de Guarujá-SP sob os nºs. 0.0015.003.010, 0.0032.001.277 e 0.0032.001.278.

2º) Que, os vendedores são senhores e legítimos possuidores dos imóveis absolutamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, inclusive de hipotecas mesmo

R

R

que legais, dúvidas, dívidas, tributos em atraso de qualquer espécie, despesas condominiais, bem como de qualquer ação em trâmite fundada em direito real e pessoal ou qualquer ação que possa afetá-los.

3º Que os referidos imóveis foram havidos pelos VENDEDORES, através da Escritura de Inventário e Partilha, lavrada em 10 de fevereiro de 2.012 no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba – São Paulo, Livro 640, Folhas 205, em virtude do falecimento de GILBERTO AUDELINO CORREA, por força dos registros nº 6 dos boxes de garagem à margem das matrículas nº 86.492 e 86.493 e registro nº 19 do apartamento, na matrícula nº 5807, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – São Paulo,

4º) Que, por este instrumento e melhor forma de direito, os vendedores prometem **CEDER E TRANSFERIR** aos compradores, todos os seus direitos dos imóveis acima descritos e confrontados, bem como a **ceder e transferir todos os seus direitos sobre a área de domínio da União relativa ao apartamento objeto deste contrato**, comprometendo-se os compradores a adquiri-los, prometendo eles vendedores fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa por si, seus herdeiros ou sucessores, respondendo pela evicção de direito na forma da lei, tudo mediante as condições seguintes:

- a) O preço total, certo e ajustado, é de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**, por conta do qual os vendedores recebem nesta data dos compradores, a título de Sinal e Princípio de Pagamento, a quantia de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)** pagos neste ato da seguinte forma: **R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais)** através dois cheques administrativos em nome dos vendedores, ambos do Banco Santander-São Paulo - Agência nº 2180 sob nºs 004488 e 004489, no valor de **R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais)** cada, sendo um em nome de **LUCIANO COSTA CORREA** e outro em nome de **REGINA COSTA CORREA**, cuja quitação pelos vendedores se dará após as compensações bancárias; e **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)** recebidos em espécie, e apresentação das respectivas Matrículas atualizadas dos imóveis, e Certidão Negativa de inexistência de débitos junto ao SPU, ficando os restantes, ou seja, **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)** para serem pagos pelos compradores da seguinte forma:

a.1) **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)** a serem pagos através de cheque administrativo em nome dos vendedores dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do presente instrumento, e contra apresentação dos seguintes documentos:

- Certidões Negativas Pessoais e dos imóveis, expedidas pelos Distribuidores Cíveis, Feitos da Fazenda Pública, Executivos Fiscais, Protesto de Letras e Títulos e Justiças do Trabalho e Justiça Federal, desta comarca e das comarcas de domicílio, a saber: São Paulo, Brasília e Guarujá;

OBS.: As Certidões negativas de tributos municipais dos imóveis expedidas pela Prefeitura do município de Guarujá, deverão ser apresentadas no ato do pagamento da última parcela.

R

H

S

Parágrafo primeiro - A não apresentação pelos vendedores no prazo estabelecido, ou seja, no pagamento da 2ª parcela, de todos os documentos acima relacionados, dará direito aos compradores de suspenderem o pagamento da parcela ajustada até que tal obrigação seja cumprida pelos vendedores, sem sofrerem neste caso eles compradores qualquer penalidade.

Parágrafo segundo - Se nos documentos apresentados pelos vendedores constarem algum fato jurídico que após análise documental abalizada por advogado cujo parecer legal impeça a perfeita realização do presente negócio, será este contrato rescindido de pleno direito, devolvendo os vendedores aos compradores a quantia que deles receberam, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) e correção monetária calculada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que vier a substituí-lo, tomando-se por base a presente data.

a.2) **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** a serem pagos no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do presente instrumento através de depósito bancário em nome dos vendedores.

a.3) **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)** a serem pagos no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contra apresentação das Certidões Negativas do IPTU, lavratura da escritura definitiva e ou outorga de procuração específica com amplos poderes para esse fim.

5ª) A presente promessa é feita em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores legais, só podendo ser rescindida, na forma da Lei e mediante prévia notificação com o prazo de 15 (quinze) dias, em havendo rescisão por qualquer uma das partes por qualquer que seja o motivo, haverá a título de perdas e danos 10% do sinal ora dado pelos compradores. Haverá uma tolerância de até 05 dias para o cumprimento do pagamento das parcelas acima ajustadas, sendo que qualquer recebimento pelos vendedores após o limite acima, será considerado mero ato de tolerância e não como novação, porém a quantia recebida em atraso será acrescida da multa de 10% (dez por cento) do valor da mesma, mais juros de 1% (um por cento) ao mês.

6ª) Os compradores entrarão desde já na posse provisória dos imóveis, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre os mesmos de hoje em diante, ainda que lançados em nome dos vendedores.

R

H

2

7º) Os vendedores declaram, sob responsabilidade civil e penal, que os imóveis objetos deste contrato estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais; de impostos e taxas em atraso, bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

8º) A escritura definitiva e ou procuração específica será outorgada aos compradores ou a quem os mesmos indicarem ou suas vezes fizerem, contra o pagamento da última das parcelas acima ajustadas.

9.) As Despesas com a obtenção das Certidões Negativas pessoais de Guarujá, São Paulo e Brasília e do imóvel, regularizações, se houverem, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou aquelas junto ao SPU, procurações, taxas e impostos em atraso, luz, condomínio e IPTU até a data da assinatura do presente instrumento, e ou posse, serão custeadas pelos vendedores.

10.) As despesas com este Instrumento, bem como a transferência de Laudêmio, Registro da Escritura em nome dos atuais compradores, contratação de despachante(se for o caso) para realização da transferência de laudêmio e honorários cartorários, deverão ser custeados pelos compradores.

11º) Se por ventura qualquer dos contratantes tiver que recorrer aos meios judiciais para haver os seus direitos, a parte infratora pagará à inocente a multa ou pena convencional de 10% sobre o valor do presente contrato, além das despesas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

12º) Declaram ainda as vendedores, sob responsabilidade civil e penal, que não sendo empregadoras ou produtoras rurais, não estão incursas nas exigências da Lei que rege o INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.

13º) Os contratantes elegem o foro da Comarca de Guarujá para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

14º) Os compradores declaram que tem pleno conhecimento de que em virtude de estar o Edifício Guarujá construído em área de marinha, a escritura definitiva somente poderá ser outorgada depois de haver sido pago o laudêmio devido e expedida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, a certidão de ocupação autorizando os alienantes a transferirem os imóveis, correndo por conta deles compradores o laudêmio devido sobre o presente negócio e as despesas com a escritura definitiva. Os vendedores todavia se obrigam pelo pronto pagamento de quaisquer débitos eventualmente existentes junto à Secretaria do Patrimônio da União, anteriores à presente data.

15º) O imóvel, objeto do presente contrato, está sendo negociado no estado em que se encontra, ou seja, devidamente guarnecido com todo seu mobiliário, utensílios e eletrodomésticos.

R

H. L.

16º) Os honorários de intermediação previamente ajustados correspondentes a 6% (seis por cento) sobre o valor do presente negócio, serão pagos integralmente neste ato pelos vendedores ao corretor de imóveis Jose Bomfim Ferreira Nascimento, inscrito no CPF/MF sob nº 816.854.088-34, devidamente credenciado junto ao CRECI-SP, sob No. 43.648.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente, em cinco (05) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas.

Guarujá, 08 de Setembro de 2012.

LUCIANO COSTA CORREA

Regina Costa Correa
REGINA COSTA CORREA

Ricardo Vieira Barbosa
RICARDO VIEIRA BARBOSA

Ismael Jorge Couto de Oliveira
ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA

Julio Cesar Couto de Oliveira
JULIO CESAR COUTO DE OLIVEIRA

TESTEMUNHAS

1ª.) *[Assinatura]*
José Bomfim Ferreira Nascimento
R.G. Nº 6.922.480-8

2ª.) *[Assinatura]*
Armando Eduardo Rodrigues
R.G. Nº 22.464.018-5

4 Registro Civil e Tabelionato de Notas - 4º Subdistrito Nossa Senhora do d
 av. Miguel Estrela, 147/179 - CEP 02701-000 - Fone: (11) 2471-3000 (0800-4444) - Fax: (11) 2471-3400 - São Paulo - SP
 Tabelião Inscrição São Paulo nº. 14.000 de Frente de Meio Solante

Reconheço, por semelhança, as firmas de: RICARDO VIEIRA BARBOSA e ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA, em documento com valor econômico.

São Paulo, 20 de setembro de 2012.
 Em testemunho da verdade.

Preço da firma R\$ 6,00 / Valor total R\$ 12,00!

Antonio C. Lopez Carlos T. da Costa Lima Diego S. Waldner Glauco S. Faria Renato F. de Souza

1037AA121849



MADRID
 AV. ADHEMAR DE BARROS, 2131 - SL 107/108 VL SANTA ROSA CEP: 11430-003 GUARUJÁ/SP
 Tel: (13) 3355-6122 Fax: (13) 3326-5461
 www.madridadm.com.br / E-mail: gerencia@madridadm.com.br

UNIDADE DEVEDORA

Edifício: **0050-CONDOMINIO EDIFICIO GUARUJA**

Unid: 022 -

Proprietário: RICARDO VIEIRA BARBOSA

Correção calculada até: 10/2014

Período: 01/01/1980 a 17/10/2014

Tipo: LINEAR

PROPRIETÁRIO: RICARDO VIEIRA BARBOSA

Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
04/2014	01/04/2014	MENSAL	1.088,00	21,76	68,23	27,34	1.205,33	48434894
07/2014	01/07/2014	MENSAL	1.444,00	28,88	44,54	11,81	1.529,23	48439789
08/2014	01/08/2014	MENSAL	1.136,00	22,72	23,33	7,77	1.189,82	48441456
			3.668,00	73,36	136,10	46,92	3.924,38	
3 cobranças encontradas em aberto			3.668,00	73,36	136,10	46,92	3.924,38	
			3.668,00				3.924,38	