

1624  
✓

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS.

08 NOV 2016

Proc. nº 0830182-35.2002.8.26.0011

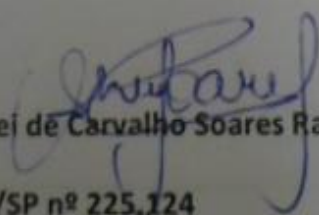
Execução de Título Judicial

COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA., devidamente qualificada nos autos da Execução de Título Judicial movida pela Associação Tevere Ecoville, em face de Rosemeire Moraca, vem, à presença de Vossa Excelência, em atenção à Carta de Intimação expedida por esse Juízo, apresentar o original do Instrumento do Compromisso de Compra e Venda, referente ao Lote 06 da Quadra "G" do Loteamento denominado Morada do Sol, matrícula imobiliária 98.177.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itaquaquecetuba, 31 de outubro de 2016.

  
Shirlei de Carvalho Soares Raganicchi

OAB/SP nº 225.124



Comercial Ibiacú de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

1625

### Quadro de Resumo

Contrato: 25 - 0022  
Lote: 6 Quadra: G  
Empreendimento: 25 - Morada do Sol

#### I - Dados dos Contratantes

##### Vendedor:

Razão Social: Comercial Ibiacú de Empreendimentos Ltda.

C.E.C./CNPJ: 50.214.014/0001-86

Endereço: Av. Uberaba, nº 1242

Bairro: Vila Virgínia

UF: SP

Inscrição Estadual:

Cidade: Itaquaquecetuba

CEP: 08573-070

##### Representado por

Nome: Oscar Hidenori Hirose

CPF: 027.549.558-28

RG: 14.912.358

Outro Documento:

Nacionalidade: Brasileiro

Estado Civil: Casado

Documento de Reg.: Procuração Lavrada no Livro nº 044 Fls. 085 do Cartório de Registro de Itaquaquecetuba

Endereço: Av. Uberaba, nº 1242

Bairro: Vila Virgínia

UF: SP

Órgão Emissor: SSP/SP

Órgão Emissor:

Profissão: Administrador de Empresas

Qualificação: Procurador

Cidade: Itaquaquecetuba

CEP: 08573-070

##### Comprador

Quantidade de Compradores: 01

##### 01) Comprador

Nome: Rosemeire Moraca

CPF: 010.327.868/09

RG: 12.580.089

Outro Documento:

Nacionalidade: Brasileira

Endereço: Rua Nossa Senhora de Lourdes, 50

Bairro: Cond. Morada do Sol

UF: SP

Estado Civil: Solteira

Porcentagem de Participação % : 100

Órgão Emissor: SSP/SP

Órgão Emissor:

Profissão: Funcionária Pública

Cidade: Santana de Parnaíba

CEP: 06500-000

Nome do Creguge:

CPF:

RG:

Nacionalidade:

Regime de Casamento:

Órgão Emissor:

Profissão:

Lei 6.515/77.



Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

1636  
✓

## II - Dados do Imóvel

Lote: 06	Quadra: G	Empreendimento: "Cond. Morada do Sol"
Área Total: 1.013,50m <sup>2</sup>		Cadastro Municipal: 14464.61.93.0483.00.000
Matrícula do Imóvel: 98.177 do Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP		
Frente para Rua Cinco ( 05)		
Município: Santana de Parnaíba - SP		
Descrição do Lote: " mede 17,50 ( dezessete metros e cinquenta centímetros ) de frente para a Rua Cinco; 42,00m ( quarenta e dois metros ) de frente aos fundos, do lado direito de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com o lote 10; 47,50m ( quarenta e sete metros e cinquenta centímetros ) do lado esquerdo, onde confronta com o lote 07; e 17,15m ( dezessete metros e quinze centímetros ) nos fundos, onde confronta com o lote 09, mais 10,00m ( dez metros ) em curva para o balão de retorno da Rua Nove."		

## III - Preço do Imóvel e Condições de Pagamento

	Valor	Vencimento
Valor Total à Vista:	R\$10.000,00	
Valor total da entrada:	1.000,00	neste ato
Valor a ser pago à Prazo:	R\$ 9.000,00	
Quantidade de Parcelas:	5	
Saldo devedor Hoje:	R\$9.000,00	
Valor da Parcela Hoje:	R\$ 1.800,00	10/02/2000
Densais Parcelas com vencimentos nos meses subsequentes todo dia:		10

Este quadro de resumo contém os dados principais da relação ora contratada, porém as suas cláusulas e condições estão dispostas no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, que as partes declaram terem lido e compreendido totalmente, notadamente no que refere-se ao reajuste da parcela e saldo devedor, ficando o presente documento fazendo parte integrante daquele contrato.

Itaquaquecetuba, 01 de janeiro de 2.000.



1627 ✓

## Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra

### 1. Das Preliminares

- 1.1. O presente contrato tem como parte integrante o quadro de resumo de número 25-0022, que contém as descrições: das partes contratantes, do imóvel, do preço e condições de pagamento.

### 2. Do Objetivo

- 2.1. Por este instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra e na melhor forma de direito, as partes contratantes comprometem - se a transferir a propriedade do imóvel ora transacionado, assim que cumprido integralmente as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

### 3. Dos Contratantes

- 3.1. As partes contratantes que aqui são denominadas VENDEDOR e COMPRADOR estão em pleno gozo de suas capacidades, estando habilitados a cumprirem o avençado, a qualquer ocultação de informação que possa ensejar a anulação do presente termo, responderá a parte culpada à parte inocente com indenização por perdas e danos.

### 4. Do Imóvel

- 4.1. O imóvel ora transacionado, o VENDEDOR possui de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, ou restrições de qualquer natureza e está devidamente registrado na matrícula do cartório competente.

### 5. Do Preço do Imóvel

- 5.1. À vista - O preço para pagamento total do imóvel no ato da assinatura deste documento é o chamado valor à vista. Com o pagamento integral deste valor neste ato, as cláusulas que regulam o saldo devedor e seu inadimplemento estarão automaticamente sem efeito.
- 5.2. Entrada - O valor pago a título de entrada, não é composto pela quantia paga ao corretor de imóveis, valor esse que refere-se a contratação direta do Comprador ao profissional habilitado, através de pacto exclusivo, que não participa a Vendedora.
- 5.3. À Prazo - O valor do imóvel para pagamento à prazo é o preço à vista descontado o valor de entrada acrescido de juros de 1% ao mês de parcelamento.



1638  
U

## 6. Das Condições do Pagamento

- 6.1. Quantidade de Parcelas - O valor à prazo será pago em número de parcelas pactuadas.
  - 6.2. Saldo Devedor - O montante do valor a ser pago parcelado é o chamado saldo devedor em aberto, este saldo devedor será atualizado mensalmente através da subtração do valor das parcelas pagas e o acréscimo da correção monetária que será feita sempre na menor periodicidade permitida por lei, na forma de conta corrente, sempre no dia *primeiro* de cada mês, mesmo que a prestação vença em data diversa a esta, de acordo com a variação nominal do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, na impossibilidade de sua utilização ou extinção desse, utilizar-se-á um dos índices abaixo, na ordem estabelecida:
    - a. IGP/FGV ( Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas);
    - b. INCC ( Índice Nacional da Construção Civil );
    - c. IPC-FIPE ( Índice de Preços ao Consumidor Publicado pela Fundação Instituto Pesquisas Econômicas ).
  - 6.3. Valor da Parcela - O valor da parcela é o resultado da divisão do saldo devedor pela quantidade de parcelas à vencer e vencidas e não pagas. A parcela será atualizada através desta divisão no período final de 12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida em lei, contados a partir da assinatura deste instrumento.
  - 6.4. Vencimento da Parcela - O vencimento da parcela será o dia pactuado no quadro de resumo deste contrato e as demais no mesmo dias dos meses subsequentes.
  - 6.5. Do Saldo Residual - Tendo em vista que o presente contrato é pactuado sobre o *Saldo Devedor*, e não em *Número e Valor de Prestações*, ocorrerá no final do contrato um acúmulo de correção monetária do saldo devedor do último período, criando assim o valor residual, que deverá ser quitado no final do prazo estipulado.
- ## 7. Da Quitação ou Antecipação do Pagamento do Saldo Devedor
- 7.1. COMPRADOR, uma vez autorizado por escrito pelo VENDEDOR, desde que se encontre em dia com os seus pagamento, poderá



Comercial Ibiacú de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

169 ✓  
antecipar o pagamento das prestações vincendas, em qualquer número, na ordem inversa de seus vencimentos, a contar da última.

#### 8. Das Mudanças Econômicas

- 8.1. O saldo devedor e as prestações não admitem deflação a qualquer título.
- 8.2. Na hipótese de norma superveniente de congelamento do saldo devedor, quer total ou parcial, ou do valor de cada parcela, tão logo termine o referido congelamento, fica ajustado que o saldo devedor deverá ser atualizado monetariamente, na forma deste contrato, e que a diferença, entre o valor pago e o que deveria ter sido pago, seja cobrada posteriormente, como prestação adicional.
- 8.3. Caso, por determinação legal ou governamental, seja alterada a moeda e/ou a periodicidade de reajuste de contratos, desde já fica convencionado pelas partes que o reajuste das parcelas e do saldo do preço passará a ser, preferencialmente, mensal ou pela periodicidade mínima permitida.

#### 9. Do Local de Pagamento

- 9.1. Independente de qualquer cobrança, na data do vencimento o COMPRADOR deverá efetivar o pagamento das prestações, podendo fazê-lo no escritório do VENDEDOR ou em outro local por ele previamente indicado.

#### 10. Das Prestações Recebidas após o Vencimento

- 10.1. Qualquer parcela recebida após o prazo de vencimento será paga com a composição dos seguintes acréscimos:
  - a. Atualização da prestação atrasada, segundo a variação percentual do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado Fundação Getúlio Vargas) a partir do dia imediatamente seguinte ao do seu vencimento, até o dia primeiro do mês de pagamento, e, a partir de então, "pro-rata - die", até a data do seu efetivo pagamento.
  - b. A multa legalmente permitida em Lei, que hoje é equivalente a 2% (dois por cento), sobre o valor do débito, devidamente atualizado, na forma acima estipulada.



- 1640 ✓
- c. Juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do débito atualizado.
  - d. Não efetivado o pagamento, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, o VENDEDOR acrescerá uma taxa equivalente a 8% (oito por cento) do valor do débito atualizado referente as despesas de cobrança.
  - e. Ocorrendo a intervenção de advogado, acarretará ao devedor, o pagamento de 20% (vinte) por cento a título de honorários advocatícios sobre o débito atualizado, independente de outros encargos já previstos neste contrato.
  - f. O pagamento integral das custas da interpelação via cartório ou judicial.
- 10.2. A tolerância do VENDEDOR no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, com a não aplicação imediata das sanções, ou não exercício das ações que o inadimplemento acarretaria, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais, não podendo tal recebimento ser jamais invocado como precedente ou novação, sendo tais fatos considerados mera liberalidade do VENDEDOR.

#### 11. Das Conseqüências da Infração Contratual

- 11.1. Vencida qualquer prestação ajustada, será o presente contrato considerado rescindido, se até 30 (Trinta) dias após ter o COMPRADOR sido constituído em mora, não efetuar o pagamento do total do débito com os acréscimos enumerados nos parágrafos da cláusula adiante exposta, acarretando as seguintes conseqüências:
- a. Resolução imediata do presente compromisso, revertendo ao VENDEDOR a posse do imóvel, momento no qual o COMPRADOR deverá desocupar o imóvel, deixando-o livre e desembaraçado de bens, coisas ou acessões, sem direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitoria que nele haja feito, sendo ela necessária, útil ou voluptuária. Sendo certo que a partir deste momento, caso não desocupe o imóvel, será considerado possuidor de má-fé, sujeito as



Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

sanções legais deste intuito na esfera civil, sem prejuízo da ação penal correspondente.

- b. Arcará com a indenização de todos os danos causados no imóvel.
- 11.2. No caso de rescisão deste contrato, por infração a qualquer de suas cláusulas, inclusive a que prevê falta de pagamento, sendo determinado a devolução de algum valor, será cobrado, uma multa com base no valor do imóvel atualizado de: 20% (vinte por cento) a título de despesas administrativas, mais 6% a título de corretagem e mais 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios. O COMPRADOR ainda pagará 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela fruição do bem, ficando o VENDEDOR autorizada a abater a quantia equivalente daquela que terá que devolver ao COMPRADOR, nos termos desta cláusula. No caso da devolução de valores pagos, serão feitas na mesma forma e prazo que foi efetuado o pagamento, e ainda na data e condições em que for revendido o mesmo imóvel.
- 11.3. Poderá o VENDEDOR, ao invés da rescisão e retomada do imóvel, optar pela cobrança dos valores devidos, caso em que ocorrerá o imediato vencimento de toda a dívida na forma do artigo 762 parágrafo III, do Código Civil, sendo considerada a dívida líquida e certa e passível de cobrança judicial, para tanto o VENDEDOR poderá indicar o imóvel objeto deste contrato, para garantir a execução, conforme preceitua artigo 3, parágrafo II, da Lei 8.009/90.

## 12. Da Transmissão da Posse do Imóvel

- 12.1. O COMPRADOR declara neste ato que recebeu o imóvel devidamente demarcado, estando o mesmo inteiramente livre e desimpedido de pessoas e coisas, que então deverá defendê-lo de qualquer turbação e esbulho, detendo-o em nome do VENDEDOR, até o momento da escritura definitiva.
- 12.2. Qualquer diferença de área que se verificar no terreno, será reciprocamente compensada, por ocasião da lavratura da escritura definitiva, com base no preço ora ajustado.





Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

- 12.3. O VENDEDOR dará ao COMPRADOR, desde já, a posse precária e direta do imóvel compromissado, até a outorga da escritura definitiva, a qual ficará subordinado ao efetivo e integral pagamento do preço ajustado e ao total cumprimento das obrigações ora pactuadas, passando a correr por conta dos mesmos, desta data em diante, todos os imposto, taxas multas e contribuições de qualquer espécie ou procedência que venham a ser lançados sobre o imóvel compromissado, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, bem como na proporção que lhe caiba, aquilo que incida ou venha a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do empreendimento.
- Parágrafo Único* - Caso o COMPRADOR não efetue os pagamentos previsto nesta cláusula, o VENDEDOR poderá fazê-lo, hipótese em que será exigido o respectivo reembolso, até o prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a apresentação do comprovante, com o acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o débito, a título de despesa com cobrança, mais juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, pelos índices legalmente aplicáveis, desde a data do vencimento até o seu efetivo pagamento, além das despesas e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes.
- 12.4. O imóvel não poderá ser desmembrado em hipótese alguma, ou de alguma forma alterado sua metragem.
- 12.5. O COMPRADOR fica obrigado a manter o terreno ora compromissado em perfeito estado de limpeza, não podendo despejar no leito das ruas, terras de escavações ou detritos de qualquer espécie, obrigando-se, ainda, a permitir a passagem, no citado terreno, do ramal de água provenientes de outros terrenos esgoto se na rua tiver o sistema de esgoto, e se a situação topográfica assim o exigir, e também das águas pluviais vindas de terrenos contíguos. Sendo necessário, os encanamentos de água e esgotos atravessarão o terreno dentro de uma faixa de 1,60m ( um metro e sessenta centímetros) de uma das divisas, ou em dimensão determinada pelo órgão público competente.
- 12.6. O COMPRADOR poderá, sob sua inteira responsabilidade, introduzir as benfeitorias que julgar necessárias, as quais se incorporarão ao imóvel, devendo ser obedecidas todas as posturas municipais, estaduais ou federais, devendo para tanto, obter a



Comercial Ibiapá de Empreendimentos Ltda  
de Uberaba, 1242 - Insuauporumbá - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1122

aprovação junto aos poderes públicos, da planta da obra a ser feita, assinada por profissional devidamente credenciado pelo Crea, que se responsabilizará pelo projeto e também pela obra.

*Parágrafo Único:* Qualquer construção que o COMPRADOR pretenda erigir no imóvel deverá ser objeto de prévia consulta ao VENDEDOR para verificação de sua localização exata, sob pena de arcar isoladamente com eventuais prejuízos causados a terceiros.

- 12.7. É expressamente proibida a construção de barracos de madeira ou qualquer outro material que não seja de alvenaria, ainda que para a guarda de materiais de construção no terreno ora compromissado.

### 13. Das Despesas

- 13.1. A partir da assinatura deste contrato, correrão por conta do COMPRADOR as despesas decorrentes de:
- Pagamento de taxas impostos e demais despesas pertinentes;
  - Reembolso de despesas efetuadas pelo VENDEDOR com remarcação do lote ou qualquer outra obra ou melhoramento público no Loteamento, desde que essas obras não sejam de responsabilidade legal do VENDEDOR, que devem ser pagas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término das obras;
  - Reconhecimento de firmas, lavratura de escritura pública de compromisso ou definitiva, tributos, emolumentos, atos praticados junto ao competente registro de imóveis e outros encargos;
  - Elaboração de qualquer documento ou serviço feito pelo VENDEDOR, solicitado pelo COMPRADOR.

### 14. Da Transferência ou Cessão deste Contrato

- 14.1. A cessão ou a transferência deste compromisso será segundo disposto no artigo 31 e parágrafos da Lei Federal nº 6.766/79, só sendo completada após a ciência do VENDEDOR, por escrito, sob pena de não ser reconhecido os direitos do cessionário, ficando o cedente responsável pelo cumprimento do contrato até sua regularização.



Comercial Ibiacá de Empreendimentos Ltda  
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
Tel / Fax (011) 4640-1322

#### 15. Das Disposições Gerais

- 15.1. Deverá o COMPRADOR, pessoalmente ou através de carta registrada, no prazo de 30 dias, comunicar ao VENDEDOR a mudança de seu estado civil, residência e domicílio, juntando, quando necessário, os documentos comprobatórios. A omissão dessas informações, implicará na cobrança de uma multa de 1% do valor do contrato.
- 15.2. A escritura definitiva será lavrada em lugar, dia e hora previamente fixados pelo VENDEDOR, após ser requerido pelo COMPRADOR, obrigando-se a mesma a outorgá-la, desde que o COMPRADOR tenha quitado:
- o pagamento do preço estipulado;
  - o resíduo do saldo devedor;
  - o pagamento de despesas provenientes do presente contrato, que ainda estejam em aberto com o VENDEDOR.
- 15.3. O COMPRADOR, uma vez satisfeito todos os itens contratuais, ficará obrigado a requerer em 90 (noventa) dias a escritura definitiva, após a liquidação de contas, sob pena de, não o fazendo, pagar ao VENDEDOR uma taxa de administração durante os meses que exceder.
- 15.4. O presente instrumento é pactuado com a condição expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade, excetuando o eventual inadimplemento do COMPRADOR, obrigando até o final, não só as partes contratantes, como aos seus herdeiros e sucessores.
- 15.5. Caso o cônjuge do COMPRADOR, firme em conjunto o presente contrato, constituem-se a partir desta data, mutuamente procuradores com os poderes especiais para emitirem e avalizarem Notas Promissórias representativas de parcelas do sinal e das prestações mensais do presente compromisso, assim como, para rescindir, transferir, ceder, aditar o presente, fazer acordos sobre o mesmo, e também, para receber notificações, intimações ou citações judiciais ou extrajudiciais, decorrentes de eventuais procedimentos resultantes do presente contrato.



**Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda**  
 Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070  
 Tel / Fax (011) 4640-1322

1015  
 ✓

- 15.6. Sendo o VENDEDOR obrigado a propor qualquer procedimento judicial para dirimir pendências deste contrato, sujeitará o COMPRADOR ao ressarcimento de todos os gastos efetuados, bem como ao pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação, independentemente, dos demais acréscimos previstos neste contrato.
- 15.7. O presente contrato é regido pela Lei nº 6.766/79 e demais disposições aplicáveis à matéria.
- 15.8. O foro deste contrato é o da situação do imóvel.

E, por se acharem justos e contratados, firmam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e mesmo efeito, na presença das duas testemunhas abaixo qualificadas.

Itaquaquecetuba, 01 de janeiro de 2000

VENDEDOR:

*[Handwritten signature]*  
 Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda;  
 Oscar Hidénori Hirose

REC. DE FIRMA  
 22 FEB 2000  
*[Handwritten signature]*

COMPRADOR:

*[Handwritten signature]*  
 Rosemeire Moraca

SELO DE AUTENTICIDADE  
 AX 520854  
 DC 220468

Testemunhas:

*[Handwritten signature]*  
 Terezinha Cardoso Nunes  
 RG nº 18.349.476 e CPF nº 057.806.538-0

*[Handwritten signature]*  
 Rafaela Simone Pasini de Almeida  
 RG nº 24.517.944-6 SSP/SP e CPF nº 160.561.848-97

TABELEJO DE NOTAS PROTETO DE LETRAS E TITULOS E OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOC. E CIVIL DE PENHA JUDICIAL  
 Rua da Inglesa, 99 - 2º - Itaquaquecetuba - SP - Cep 08573-000 - Fone (011) 7964274  
 Recombado por semelhança a(s) firma(s) de  
 ROSEMEIRE MORACA  
 do que dou fe. Em testeanho  
 de 01:07:00 de Janeiro de 2000.  
 Custas p/firma R\$ 1,00.  
 É VALIDO SOMENTE C/ SELO DE AUTENTICIDADE

SELO DE AUTENTICIDADE  
 CL 939812  
 Artur Rodrigues da Silva  
 Escrevente Autenticado