Por este particular instrumento:

VERA LUCIA MACHADO DE OLIVEIRA, brasileira, bancaria aposentada, portadora da cédula de identidade RG n° 3.855.363-6-SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física MF sob n° 245.791.148-68, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/ 77, com JOSÉ CARLOS DE LIMA FILHO, brasileiro, zelador, portador da cédula de identidade RG n° 10.690.147-3 - SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física MF sob n° 903.749.838-87, residente e domiciliada à Rua Iaia, nº 112, apto 73, Itaim Bibi – São Paulo/ SP, e, EDMAR MACHADO DE OLIVEIRA, brasileiro, autônomo, portador da cédula de identidade RG n° 7.332.052 - SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas MF sob n° 005.528.168-09, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/ 77, com ELIOMAR DE ALMEIDA OLIVEIRA, brasileira, do lar, portador da cédula de identidade RG n° 14.936.290-SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física MF sob n° 047.975.618-07, residente e domiciliado à Rua Rodolfo Motta, Nº 72, Jardim Santa Elisa, Porto Feliz – São Paulo/ SP, doravante denominados COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES;

CARLOS CARVALHO, brasileiro, comerciante, divorciado, portador da cédula de identidade RG n° 18.583.017 - SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física MF sob n° 076.634.478-50; e, *PATRICIA SCHEIDE PULCHLUPEK*, brasileira, decoradora, portadora da cédula de identidade RG n° 24.919.657-8 - SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física MF sob n° 248.101.148-13, residentes e domiciliados à Rua Itapetininga, nº 04, Tatuapé – São Paulo/ SP, doravante denominados COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES;

As partes acima nomeadas e qualificadas têm entre si justos e contratado a Venda e Compra do imóvel urbano, designado por *APARTAMENTO 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO COIMBRA, situado à Rua Iracema, nº 187, distrito, município e comarca do Guarujá – SP,* observadas as cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Conforme Escritura de Inventario e Partilha de Bens do Espolio de Vera Benedita Machado de Oliveira, lavrada perante o 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itu/ SP, as folhas 165 a 170, do Livro nº 0593, datado de 11/03/2011, a qual se encontra em faze de registro, foi partilhado aos vendedores, VERA LUCIA MACHADO DE OLIVEIRA e EDMAR MACHADO DE OLIVEIRA, o imóvel abaixo descrito:

"APARTAMENTO nº 25, do EDIFÍCIO COIMBRA, localizado à Rua Iracema, nº 187, município, distrito e comarca do Guarujá/ SP, confrontando na frente com o segundo hall de circulação do pavimento, identificado pela letra "B", por onde tem a sua entrada, escadaria e apartamento nº 27, de um lado como o poço de iluminação, de outro como espaço de área de recuo lateral esquerdo e nos fundos com o apartamento nº 24, tendo a área útil de 83,80 m², área comum de 47,77m², num total de 131,57m², tanto no terreno como nas demais parte de uso comum, uma fração ideal equivalente a 5,576% do todo. Cadastrado pela prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 3-0450.010.013, imóvel este melhor descrito e devidamente registrado na MATRICULA N.º 28.447".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.

CLÁUSULA SEGUNDA - Os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão aos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES o preço certo e ajustado de *R$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS),* que por este instrumento particular e na melhor forma de direito os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES prometem vender e os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, por sua vez, prometem comprar o imóvel detalhadamente descrito e caracterizado na cláusula primeira do presente instrumento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, sem nenhuma ação real ou pessoal, dúvidas, dívidas, inclusive fiscais, litígios de qualquer natureza, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, arrestos, penhoras, desapropriações ou seqüestros, ou seja, *APARTAMENTO 25 , localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO COIMBRA, situado à Rua Iracema, nº 187, distrito, município e comarca do Guarujá – SP.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O preço total básico, certo e ajustado livremente estipulado pelas partes contratantes da presente promessa de venda e compra, será pago pelos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES aos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, da forma pactuada a seguir:

A) Como sinal e princípio de pagamento os COMPRADORES pagam neste ato o valor de *R$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais)*, através dos cheques nº 000227, no valor de *R$ 30.000,00 (Trinta mil reais)* nominal a VERA LUCIA MACHADO DE OLIVEIRA, cheque nº 000226, no valor de *R$ 30.000,00 (Trinta mil reais)* nominal a EDMAR MACHADO DE OLIVEIRA, ambos sacado contra o Banco Santander S/A, (nº033), agência nº 0150, valor que os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, na forma retro representada, recebem e darão ampla, geral e irrevogável quitação para não mais repetir, após a boa compensação bancária dos títulos de crédito dado em pagamento;

B) O saldo restante, no valor de *R$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais)* será pago pelos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES aos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, através de *DUAS (02) PARCELAS*, iguais, mensais e consecutivas no valor de *R$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada*, ***vencendo-se*** a primeira no dia *20/05/2011* e *a última no mesmo dia do mês subseqüente (20/06/2011),* contra a assinatura da escritura definitiva de venda e compra;

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES adquirem o imóvel objeto do presente instrumento na seguinte proporção: o primeiro nomeado, *CARLOS CARVALHO*, compra 75%, e, a segunda nomeada, *PATRICIA SCHEIDE PULCHLUPEK*, compra 25%, respondendo cada qual, observando os direitos e obrigações advindas do imóvel supracitado, de acordo com a proporcionalidade que lhes cabe;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram expressamente que foram esclarecidos e tem inteiro conhecimento da situação documental do imóvel, conforme relatado nas clausula primeira deste instrumento, aceitando totalmente essa situação e concordando em aguardar a solução final e regularização para que possa receber a escritura definitiva do imóvel, jamais valendo-se dessa situação como para alegar motivo de arrependimento ou desistência do presente negocio.

PARÁGRAFO QUARTO - Os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES se comprometem a apresentarem a Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, contendo o registro da *ESCRITURA DE INVENTARIO E PARTILHA DE BENS* supra citada na MATRICULA Nº 28.447, até a data do vencimento da última parcela do preço (20/06/2011), para que este providencie o pagamento do saldo restante, descrita na alínea "B" do Parágrafo Primeiro, concomitantemente a Outorga da Escritura. Na hipótese de atraso no pagamento, acarretará o acréscimo moratório correspondente a 2% (dois por cento) do valor inadimplido, juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, além da correção monetária calculada pelos índices de variação acumulada do IGP-M, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas até integral liquidação e sem prejuízo do direito dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES pleitearem a rescisão do presente compromisso, observadas as formalidades legais pertinentes, exceto a o atraso ocorrer por culpa dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, principalmente quanto ao registro *ESCRITURA DE INVENTARIO E PARTILHA DE BENS*, fora do prazo acordado no presente.

CLÁUSULA TERCEIRA - Obrigam-se os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES por sua conta e responsabilidade a entregarem os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES os documentos e certidões negativas (pessoais e relativas ao imóvel) abaixo relacionadas, atualizadas e juridicamente em perfeita ordem, as quais no caso de serem positiva, deverão ser elas acompanhadas, no caso de ações, das respectivas certidões de esclarecimentos dos feitos eventualmente existentes, e, no caso de protesto, de prova de pagamento dos títulos protestados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Tão logo seja registrado a *ESCRITURA DE INVENTARIO E PARTILHA DE BENS* na matricula nº 28.447 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, transferindo a titularidade do imóvel, objeto deste, aos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, os mesmos fornecerão aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, os seguintes documentos:

(a) - Cópia autenticada da cédula de identidade, do Cadastro de Pessoas Físicas e das comprovações do estado civil.
(b) - Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, contribuinte n° 3-0450-010-013;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.

(d) - Certidão de propriedade com Negativa de Ônus e Alienações, referente à matricula n° 28.447 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá, contendo o registro da Escritura de Partilha Supra Citada;

(e) - Certidão de Negativa de tributos municipais, expedida pela Prefeitura Municipal do Guarujá, referente ao contribuinte n° 3-0450-010-013;

(f) - Certidão dos distribuidores cíveis forenses do local de seus domicílios e de Guarujá, em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, pelo período de 10 (dez) anos anteriores;

(g) - Certidão dos distribuidores de executivos fiscais, municipais e estaduais do local de seus domicílios e de Guarujá, em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, pelo período de 10 (dez) anos;

(h) - Certidões dos Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos do local de seus domicílios e de Guarujá, em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, pelo período de 5 (cinco) anos anteriores;

(i) - Certidão dos distribuidores da Justiça Federal, em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, pelo período de 10 (dez) anos anteriores;

(j) - Certidão dos distribuidores da Justiça do Trabalho do local de seus domicílios e de Guarujá, em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, pelo período de 10 (dez) anos anteriores;

CLÁUSULA QUARTA - Obrigam-se os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, por ocasião da assinatura do presente instrumento, a fornecer cópia autenticada da cédula de identidade, do Cadastro de Pessoas Físicas, comprovação do estado civil e comprovante de residência.

CLÁUSULA QUINTA - Todas as despesas e gastos com a lavratura da competente futura Escritura Pública de Venda e Compra, referente ao presente negócio, serão suportadas pelos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, tais como: emolumentos do Tabelionato de Notas, do Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "*Inter Vivos*" - ITBI.

CLÁUSULA SEXTA - Comprometem-se os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES a transmitir aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, a posse precária do imóvel objeto do presente instrumento, neste ato da assinatura do presente instrumento, ocasião em que passarão eles a responder, *a partir da posse,* pelo pagamento de todos os impostos, taxas e tarifas que incidam sobre o aludido imóvel, ainda que lançados em nome dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES ou de terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA - Fica facultado aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, sob sua responsabilidade e mediante expressa anuência dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES o direito de ceder, transferir ou prometer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.

ceder os direitos e obrigações resultantes do presente compromisso de venda e compra, respeitando os termos e prazos contratuais.

CLÁUSULA OITAVA - Desde que os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES já tenham cumprido, ou estejam regularmente cumprindo, ou ainda, venham a cumprir todas as obrigações assumidas no presente compromisso de venda e compra, especialmente com referência ao pagamento do preço ajustado, o presente negócio será considerado sempre IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, obrigando as partes signatárias, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, renunciando ditas partes, expressamente ao direito de arrependimento, exceto no que tange as obrigações ora assumidas. Estando cumprido o compromisso, não só se considerará direito real oponível a terceiros, como dará aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES o direito de pedir judicialmente adjudicação compulsória do imóvel objeto do presente instrumento, nos termos da legislação vigente, na hipótese dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES recusarem a outorga da escritura pública definitiva de venda e compra. O descumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento dará ensejo a sua imediata rescisão, respondendo a parte culpada pelas perdas e danos a que der causa.

CLÁUSULA NONA - Os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES declaram expressamente não possuir impedimentos, vícios insanáveis ou qualquer ação que comprometa a segurança jurídica do presente negócio. Declara ainda que, contra eles inexistem feitos ajuizados fundados em ação real ou pessoal, que envolvam o imóvel objeto do compromisso e que não estão pessoalmente vinculados ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, como empregador ou produtor rural, não estando, portanto, incursos nas restrições das leis que regulam a Previdência Social.

CLÁUSULA DÉCIMA - Havendo a necessidade de qualquer uma das partes contratantes ter de ingressar em juízo a fim de fazer valer os seus direitos, a parte considerada culpada, pagará a inocente, além da multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor da ação, o que será devido desde o ajuizamento da mesma, mais as custas e despesas processuais que der causa, além dos honorários advocatícios da parte vencedora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A presente promessa de venda e compra, consubstancia um ato perfeito e acabado, ficando desde já, autorizados todos e quaisquer registros, averbações, matrículas ou cancelamentos que forem necessários ao seu aperfeiçoamento.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A tolerância que os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES suportarem, em relação a eventuais atrasos dos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, no cumprimento de suas obrigações não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.

poderá ser invocada como novação ou moratória, podendo os COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES agirem, a qualquer tempo, para exigir a integral satisfação das cláusulas contratuais. As hipóteses omissas decorrentes da interpretação das cláusulas contratuais serão regidas de acordo com a legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - As partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas da execução e interpretação das cláusulas do presente instrumento, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das duas (02) testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas, para que produza seus efeitos de direito.

Guarujá, 21 de abril de 2.011.

Compromissários Vendedores:

VERA LUCIA MACHADO DE OLIVEIRA

JOSÉ CARLOS DE LIMA FILHO

EDMAR MACHADO DE OLIVEIRA

ELIOMAR DE ALMEIDA OLIVEIRA

Compromissários Compradores:

CARLOS CARVALHO

PATRICIA SCHEIDE PULCHLUPEK

Testemunhas:

RG nº 33.495.593-2

RG nº 26.304.885-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FRANCO MENDONCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:23 , sob o número WGJA22701771935
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000025-50.2016.8.26.0223 e código cTdMFopG.