

Instrumento particular de promessa de cessão de direitos de compromisso de venda e compra

São partes neste instrumento:

- A) Como OUTORGANTES PROMITENTES CEDENTES, daqui por diante designado CEDENTES: ADILSON CARMIGNANI, brasileiro, ~~apresentado~~, portador da cédula de identidade RG n. 4.461.868-2, inscrito no CPF/MF n. 066.646.528-20, casado com MARIA NEYDE CARMIGNANI, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.809.502-2, inscrita no CPF/MF n. 182.781.668-62, no regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na cidade de Santo André, neste Estado, a Rua Caraguatai n. 26, apto 52 - A;
- B) Como OUTORGADO PROMISSARIO CESSIONARIO, daqui por diante designado simplesmente CESSIONARIO: MAURICIO ANTONIO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF/MF n. 204.649.916-68, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba, a Rua Guilherme Penha n. 75, casa 4, CEP 18020-615.
- C) Entre as partes acima nomeadas, qualificadas e no fim assinadas, fica certo, justo e contratado, o que se dispõe neste instrumento, cláusulas e condições estas que as partes contratantes se comprometeram a cumprir e respeitar por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

Clausula 1ª. – Por força do compromisso de venda e compra, datado de 23 de agosto de 2002, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme matrícula n. 40906 (registro n. 12, de 20 de novembro de 2002), do livro Numero 2, os CEDENTES tornaram-se detentores dos direitos do APARTAMENTO DE COBERTURA DE COBERTURA N. 53, localizado no 5º. Andar ou 6º. Pavimento do edifício Chateau Marville, situado a rua Abdalla Daige, 139, no loteamento cidade Atlântica, na cidade do Guarujá, Estado de São Paulo, confrontando com quem da Av. Venezuela olha para o prédio, do lado direito com uma área livre lateral, do lado esquerdo com o apartamento de cobertura numero 51, nos fundos com o poço de iluminação e ventilação, hall de circulação e parte com o apartamento de cobertura numero 52, na frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da Av. Venezuela, com área útil interna de 109,850 metros quadrados, a área útil externa de 151,810 metros quadrados, área de propriedade exclusiva e vinculada de 25,00 metros quadrados, área comum de 106,504 metros quadrados, totalizando 393,164 metros quadrados de área construída, correspondendo-lhe tanto no terreno quanto nas partes comuns, uma fração ideal de 8,197% do seu

268
122
[Handwritten signature]

todo. É de propriedade exclusiva desta unidade, ao mesmo sendo vinculada e demarcada a vaga dupla numero 53, localizada no andar térreo, primeiro pavimento, com a área útil de 25 metros quadrados, confrontando com quem da Avenida Venezuela entra para o prédio pela área lateral direita de manobra de autos e olha para a esquerda, na frente com a área referida, nos fundos parte com a vaga 24, numa lateral com a vaga dupla 52, e, na outra com as vagas 46 e 34. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob n. 3-0223-003-031.

Clausula 2ª. – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito os CEDENTES prometem e se obrigam a ceder os direitos de comprissário compradora do imóvel, descrito e caracterizado na clausula primeira supra, ao CESSIONÁRIO e este por sua vez as deles adquirir livre e desembaraçadamente dúvidas, ônus reais, inclusive de hipotecas, mesmo legais, tudo mediante o preço total certo e ajustado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser pago da seguinte forma:

Paragrafo Primeiro: R\$ 100.000,00 (cem mil reais) que o CESSIONÁRIO se compromete a pagar o IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano do referido imóvel ora avençado, pertinente aos exercicios até o ano de 2013, inclusive, conforme parcelamento efetuado junto ao Ativo Fiscal da Prefeitura Municipal.

Paragrafo Segundo: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)destinado a pagar junto a administradora que gerencia as taxas condominiais do apartamento ora avençado, até o ano de 2013, inclusive, cujo valor está sendo negociado pelos CEDENTES junto a Administradora do Condomínio, visando o seu parcelamento;

Paragrafo Terceiro: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) que o CESSIONÁRIO pagará aos CEDENTES, pago da seguinte forma:

a) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a titulo de entrada, pago no ato da assinatura do presente contrato pelo CESSIONÁRIO a favor dos CEDENTES, em moeda corrente, cujo o valor os CEDENTES declaram receber e dar quitação plena;

b) R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) dividido em 4 parcelas de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, vencíveis nos dias 05/10/2014, 05/11/2014, 05/12/2014 e 05/02/2015. O saldo de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) será pago em 23 parcelas de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) cada uma, a partir de 05/04/2015, sucessivamente, e uma última parcela de R\$ 6.000,00, a vencer em 05/03/2017.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

c) Todas as parcelas, devidas aos CEDENTES, estão representadas por Notas Promissórias, emitidas pelo CESSIONÁRIO a favor dos CEDENTES, nos valores e datas de vencimento previstos neste instrumento.

d) O pagamento das parcelas a favor dos CEDENTES deverá ser efetuado no Banco Itaú, agência 1514, conta-poupança 36436-1/500, em nome da CEDENTE Maria Neyde Carmignani.

Clausula 3ª. – Fica estipulada uma multa equivalente a 2% sobre o valor de cada parcela destinada aos CEDENTES, na hipótese de pagamento em data posterior aquela estipulada neste instrumento, com carência de 5 dias a partir de seu vencimento.

Clausula 4ª. – O CESSIONÁRIO é imitado na posse provisória do imóvel objeto deste contrato, posse essa que terá título provisório e enquanto bem e fielmente cumprir com todas as cláusulas e condições do presente instrumento.

Clausula 5ª. – Independente da data prevista para a imissão do CESSIONÁRIO na posse provisória mencionada na cláusula 4ª., fica o mesmo responsável pelo pagamento dos impostos e taxas condominiais, bem como os tributos que recaírem sobre o imóvel, objeto deste instrumento, desde 01/01/2014.

Clausula 6ª. – O CESSIONÁRIO declara expressamente através deste instrumento, ter vistoriado o imóvel objeto da presente, aceitando recebê-lo no estado em que se encontra, com móveis e utensílios domésticos, conforme relação de mobiliário ora anexado.

Clausula 7ª. – A esposa do ora CEDENTE comparece neste ato dando seu consentimento, assinando conjuntamente, o presente instrumento.

Clausula 8ª. – Os CEDENTES se obrigam a outorgar ao CESSIONÁRIO, ou a quem o mesmo indicar, a escritura de venda e compra, com cessão de direito dessa transação, em cartório de livre escolha do CESSIONÁRIO, nos termos do Decreto Lei n. 58 e da Lei 649/49.

Clausula 9ª. – O presente instrumento é celebrado em caráter de expressa irrevogabilidade e irretratibilidade, ficando subordinado ao disposto na lei 649/49 e da legislação complementar sobre a matéria. Não obstante esta irretratibilidade e irrevogabilidade, ora pactuadas, poderá ocorrer a rescisão do presente contrato, de pleno direito, pelo inadimplemento contratual de qualquer das partes contratantes, devendo, contudo, a parte prejudicada notificar previamente, através de cartório de registro de títulos e documentos, dando-lhe o prazo improrrogável de 15 dias, a contar do recebimento da notificação, para que cumpra a obrigação em falta sob pena de não o fazendo, caracterizar-se de pleno direito a citada rescisão

1070
124

contratual, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial.

Clausula 10ª. – Os CEDENTES declaram sob as penas da lei não estarem sujeitos as restrições e exigências do artigo 42 da lei 8212/91, do INSS.

Clausula 11ª. – Fica o Sr. Oficial do Registro de Imóveis autorizado a proceder os registros decorrentes deste instrumento, o que se requer.

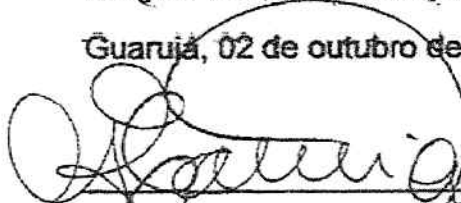
Clausula 12ª. – Em decorrência do presente contrato, fica sem efeito o Contrato de Compra e Venda datado de 19/03/2014 e seu único aditamento, firmado em 24/03/2014.

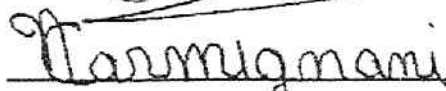
Clausula 13ª. – O CESSIONÁRIO se compromete a protocolar a desistência da ação movida contra os CEDENTES junto a 1ª. Vara Cível da Comarca do Guarujá, processo 1006237-58.2014.8.26.0223, no prazo de 5 dias, a contar da assinatura do presente contrato.

Clausula 14ª. – As partes de comum acordo elegem o fórum da comarca do imóvel, com exclusão e renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas todas e quaisquer questões oriundas do presente instrumento, ficando a parte vencida em eventual demanda judicial, obrigada as custas do processo e honorários advocatícios da parte vencedora.

E, por estarem assim certos e ajustados, assinam o presente em três vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, e que também firmam.

Guarujá, 02 de outubro de 2014.

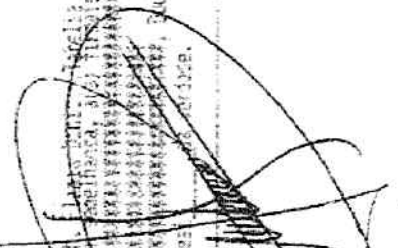
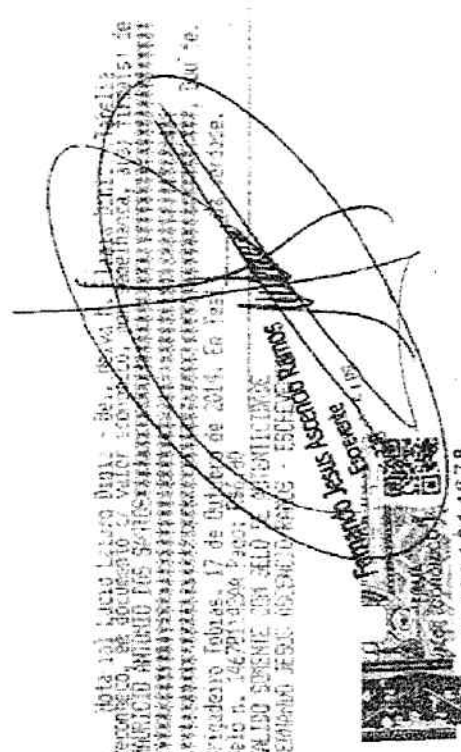

ADILSON CARMIGNANI


MARIA NEYDE CARMIGNANI




MAURÍCIO ANTONIO DOS SANTOS

Testemunhas:


FILIPE DIAS DA SILVA
1142AA014678


125


1ª. Testemunha

2ª. Testemunha

