

IMÓVEL:

Rua Barão do Triunfo n.º 756 - Apto. N.º 82 e Vagas de Garagem
N.ºs 06/07-08 - EDIFÍCIO "COSTA DEL SOLE" - Brooklin Paulista
- 30º Subdistrito-Ibirapuera - SÃO PAULO - SP.

PROMISSÁRIO COMPRADOR: GIUSEPPE TRINCANATO

VALOR DO CONTRATO: R\$.404.122,00

1 - PARTES

- **PROMITENTE VENDEDORA: PANAMERICANA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S.A.**, com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 3.871, Jardim Paulista, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob n.º 61.342.754/0001-14, e com seus estatutos sociais arquivados na JUCESP sob n.º 176.240, neste ato representada por seus Diretores ou Procurador abaixo assinados, doravante simplesmente designada PROMITENTE VENDEDORA.

- **PROMISSÁRIO COMPRADOR: GIUSEPPE TRINCANATO**, italiano, industrial, divorciado, portador da cédula de identidade para estrangeiros RNE - W512052-7, inscrito no CPF/MF sob n.º 052.419.108-59, residente e domiciliado à Rua Jacurici n.º 184, apartamento 112, Itaim, São Paulo/SP, doravante simplesmente designado PROMISSÁRIO COMPRADOR, partes essas que têm entre si, seus herdeiros e sucessores, justas e contratadas, as seguintes cláusulas e condições.

2 - DO IMÓVEL

2.1 - A PROMITENTE VENDEDORA é proprietária, senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel:

UM EDIFÍCIO residencial e seu respectivo terreno, situado na Rua Barão do Triunfo n.º 756, Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, distrito, município, comarca e 15ª circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo 30,00ms (trinta metros) de frente para a Rua Barão do Triunfo; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 93,50ms (noventa e três metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, confrontando com os prédios n.ºs. 141, 157, 163, 165, 169 e 175 que fazem frente para a Rua José dos

o prédio n.º 594 da Rua Barão do Triunfo, daí deflete à direita numa distância de 4,26ms (quatro metros e vinte e seis centímetros), daí deflete à esquerda numa distância de 45,94ms (quarenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros), até encontrar a linha dos fundos, confrontando nestas duas linhas com o prédio n.º 2.739 que faz frente para a Avenida Vereador José Diniz, e nos fundos mede 23,74ms (vinte e três metros e setenta e quatro centímetros), confrontando com a Avenida Vereador José Diniz, para a qual também faz frente, encerrando a área de 2.575,86ms² (dois mil quinhentos e setenta e cinco metros e oitenta e seis centímetros quadrados). Contribuinte 086.014.0068-1 e 0003-5.

O terreno foi adquirido através de Escrituras de Venda e Compra, outorgadas no 12.º Tabelionato de Notas desta Capital, no livro n.º 1.492 às fls. 195 e 395, em 20.08.98 e 15.09.98 devidamente registrada sob n.º R.03 na matrícula n.º 138.307 e R.06 na matrícula n.º 57.689 do 15.º Registro de Imóveis desta Capital.

2.2 - Na totalidade do terreno adquirido na forma supra a PROMITENTE VENDEDORA, promoveu a construção de um edifício residencial que se denomina "EDIFÍCIO COSTA DEL SOLE", e é constituído de 30 (Trinta) unidades autônomas apartamentos e 95 (noventa e cinco) vagas, de garagem, tudo de conformidade com o Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 1999/21521-00, emitido em 02 de Agosto de 1.998, pelo Prefeitura do Município de São Paulo.

2.3 - Dentre as unidades acima especificadas, destacam-se como objeto do presente contrato, a denominada como apartamento n.º 82, localizado no 8.º andar, e as denominadas vagas de garagem dupla n.ºs 06/07-08, localizados no subsolo do Edifício "COSTA DEL SOLE" que foi construído de acordo com as especificações e características constantes dos documentos anexos, os quais devidamente assinados pelas partes contratantes, ficam fazendo parte integrante deste contrato.

2.4 - As referidas unidades autônomas têm as seguintes características:

- **APARTAMENTO n.º 132** localizado no 13.º andar ou 15.º pavimento, do EDIFÍCIO "COSTA DEL SOLE", situado na Rua Barão do Triunfo n.º 756, no Brooklin Paulista, 30.º Subdistrito-Ibirapuera, do distrito, município, comarca e 15.ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, com área útil de **169,3700ms²**, área comum de **140,3115ms²**, perfazendo a área total de **309,6815ms²**, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de **0,03048153**.

- VAGA DE GARAGEM DUPLA n°06/07, possui a área útil de 21,6200 m2, área comum de 8,9554m2, encerrando a área total de 30,5754m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00194548.
- VAGA DE GARAGEM SIMPLES n.º 08, possui a área útil de 10,8100m2, área comum de 4,4776m2, encerrando a área total de 15,2876m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00097274.

3 - DO OBJETO DO CONTRATO

A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a vender pelo preço a seguir explicitado, como de fato prometido pelo presente instrumento têm ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, que por vez se compromete a adquirir da PROMITENTE VENDEDORA, as unidades autônomas condominiais designadas como apartamento e vagas de garagem, referida na Cláusula 2.4, deste instrumento.

4 - DO PREÇO

O preço total estabelecido na presente transação, e que deverá ser pago pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA, é no montante de R\$.404.122,00 (Quatrocentos e quatro mil cento e vinte e dois reais), sendo, R\$.363.622,00 (Trezentos e sessenta e três mil seiscentos e vinte e dois reais) correspondente ao apartamento, R\$.27.000,00 (vinte e sete mil reais) correspondente à vaga de garagem dupla e R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) correspondente à vaga de garagem simples..

Tal preço deverá ser pago da seguinte forma e nas seguintes condições:

- a) - R\$.10.000,00 (Dez mil reais), pagos neste ato pelo PROMISSÁRIO COMPRADORE à PROMITENTE VENDEDORA, a título de sinal e princípio de pagamento, através do cheque n° 000.766 do Banco Antares, emissão do(s) PROMISSÁRIO COMPRADOR, cuja quitação se dará após a devida compensação.
- b) - R\$. 77.250,00 (setenta e sete mil duzentos e cinquenta reais), que serão pagos pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENBDEDORA, em 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis no dia 27 (vinte e sete) de cada mês, vencendo-se a primeira delas no dia 27 de Julho de 2021, e

PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA em caráter "pro-solvendo", com os seguintes valores:
NP-01/03 - R\$25.375,00; NP-02/03 - R\$25.750,00 e NP-03/03 - R\$26.125,00.

- c) - R\$.316.872,00 (Trezentos e dezesseis mil oitocentos e setenta e dois reais), que serão pagos pelos PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA, em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$.8.802,00 (Oito mil oitocentos e dois reais), cada uma, vencíveis no dia 27 (Vinte e sete) de cada mês, vencendo-se a primeira delas no dia 27 de Julho de 2001 e a última no dia 27 de Junho de 2.004, representadas por Notas Promissórias emitidas e entregues neste ato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA em caráter "pró-solvendo".

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As parcelas do preço estabelecidas nos itens "c", desta cláusula, do presente contrato, serão reajustadas ou atualizadas monetariamente em decorrência e na medida da desvalorização da moeda, da perda de seu valor aquisitivo, da data da contratação à data de seu efetivo pagamento, sucessivamente pelos índices denominados IPC-FGV (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Getúlio Vargas), IGP-FGV (Índice Geral Preços, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA-IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na ordem de nomeação, utilizando-se o índice seguinte sempre que o anterior deixar de existir, deixar de ser publicado mensalmente, ou deixar de indicar a variação do período. Caso isso ocorra com todos os índices eleitos no presente contrato, utilizar-se-á então qualquer outro índice de variação mensal existentes na ocasião, cabendo a escolha do mesmo ao credor, se existir mais de um.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Para as parcelas do preço pagas, o reajuste ou a correção monetária estabelecidos no parágrafo primeiro supra, deste instrumento, será apurado, calculado e cobrado ao término de cada período de 1 (um) ano de contrato, estando o COMPRADOR obrigado a pagar à VENDEDORA, de imediato, o valor residual decorrente de tal cálculo, ou seja, o somatório das diferenças entre os valores das parcelas devidamente corrigidas à data do pagamento, e o valor parcial efetivamente pago, diferenças essas igualmente corrigidas na forma do contrato, da data do referido

mesmo benfeitorias, direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sob pena de nenhuma eficácia ou validade da cessão, junto a PROMITENTE VENDEDORA.

12 - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

O PROMISSÁRIO COMPRADOR não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem prévio consentimento dado por escrito pela PROMITENTE VENDEDORA, ou anuência da mesma no respectivo instrumento, sob pena de nenhuma eficácia ou validade junto à mesma.

13 - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente instrumento particular de compromisso de venda e compra é feito em caráter essencialmente irrevogável e irretratável para ambas as partes.

14 - CLÁUSULA PENAL

Pelo não cumprimento de qualquer cláusula ou condições deste contrato, excetuadas as obrigações de pagamentos, a parte culpada ou inadimplente pagará à outra uma multa contratual estipulada em 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato corrigido, independente de ser o contrato rescindido mediante simples notificação da parte inocente à parte inadimplente. A parte culpada arcará com as custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como honorários advocatícios da parte contrária à base de 20% (vinte por cento), desde que vencida em processo transitado em julgado.

15 - DO INADIMPLEMENTO

15.1 - Deixando o PROMISSÁRIO COMPRADOR de cumprir qualquer das obrigações decorrentes deste contrato, a PROMITENTE VENDEDORA promoverá sua prévia interpelação para que purgue a mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da interpelação judicial ou extrajudicial, tal como preceitua o Decreto-Lei n.º 745, de 07/08/1969, ficando explícito que a mora será sempre purgada com o acréscimo do ônus previsto neste contrato, exceto a multa contratual prevista na cláusula 14ª, ou receba em devolução o valor do preço já por ele pago,

15.2 - Vencido o prazo da interpelação do item anterior sem que tenha o PROMISSÁRIO COMPRADOR se valido do direito que lhe assegura o supracitado diploma legal, e purgado a mora, será considerado inadimplente para todos os efeitos legais, ficando rescindido de pleno direito o presente contrato, caso em que o PROMISSÁRIO COMPRADOR receberá em devolução da PROMITENTE VENDEDORA as quantias até então pagas, com as deduções estabelecidas no item 15.1.

16 - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA

Fica expressamente convencionado que todo o saldo devedor de responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR se vencerá automática e independentemente de notificação, interpelação ou mero aviso, sendo de pleno exigível, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- a - decretação judicial da insolvência do PROMISSÁRIO COMPRADOR;
- b - cessão ou promessa de cessão, pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, a terceiros, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem a anuência expressa e liberal da PROMITENTE VENDEDORA;
- c - constituição, pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, de ônus real sobre os direitos aquisitivos de que se tornou titular por força deste contrato;

17 - DESPESAS

17.1 - Considerando que o preço ajustado é líquido para a PROMITENTE VENDEDORA, correrão por conta exclusiva do PROMISSÁRIO COMPRADOR todas as despesas, custas, emolumentos, impostos, certidões negativas deste contrato relativas à ulterior escritura definitiva de venda e compra nestes incluídos impostos de transmissão, averbações e registros na competente Circunscrição Imobiliária;

17.2 - A partir da imissão na posse do imóvel ora comprometido, seja ela precária ou definitiva, correrão por conta única e exclusiva do PROMISSÁRIO COMPRADOR, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas condominiais sobre o mesmo incidentes.

transação, declarando mais que...
e desembaraçados de quaisquer ônus, inexistido sobre eles
quaisquer dúvidas, dívidas, hipotecas legais ou convencionais

22 - FORO

Elegem as partes contratantes o foro da Capital do Estado de São Paulo - Centro, como seu domicílio especial em relação ao presente instrumento, para nele, como exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne, ser demandado o cumprimento das obrigações pactuadas, ou serem dirimidas quaisquer dúvidas decorrente deste instrumento.

E assim, por esta e melhor forma de direito, estando as partes justas e contratadas, por si seus herdeiros e sucessores, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, perante as duas testemunhas abaixo assinadas, para que ele produza todos os seus efeitos legais e de direito, vinculando e obrigando as partes contratantes, em todos os seus termos e condições.

São Paulo, 27 de Junho de 2.001.

PROMITENTE VENDEDORA :

PANAMERICANA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S.A.

Jose Americo Rondele
PP. JOSE AMERICO RONDELO

4º Tab.

RUBRICA

PROMISSARIO COMPRADOR:

Giuseppe Trincanato
GIUSEPPE TRINCANATO

4º Tab.

TESTEMUNHAS:

Maria Fátima Stevanato
RG.: 6.581.272
CIC: 271.191.498-49

4º Tab.

Sheila Sanches
Sheila Sanches Kirsanoff Brilhante
Santos - RG.: 28.225.979-X
CIC: 163.168.968-61