



**A entrega do imóvel sera no dia 18 de setembro de 1998**

todas as despesas com a escritura (ou contrato de compromisso), Imposto de Transmissão "Inter-Vivos", selos e registros, ficarão a cargo do(s) comprador(es), por conta de quem também ficarão a partir desta data, todos os impostos e taxas que incidem ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento; o(s) vendedor(es) compromete(m)-se pelo presente a pagar a quantia de R\$ **2.000.00**

( **Dois mil reais** )

ao Sr. **Jose Ramos** como comissão pelos seus serviços prestados como corretor intermediário desta transação, pagamento esse que deverá ser feito no prazo máximo de ..... a contar desta data, ou nos seguintes prazos: .....

que o presente instrumento é irrevogável e irretratável, de parte à parte, na forma da legislação vigente, obrigando não só os ora contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores a não ser que o(s) comprador(es) falte(m) ao cumprimento deste contrato, caso em que perderá(ão) a favor do(s) vendedor(es) as quantias já pagas por conta do preço, sem direito a qualquer retenção, compensação ou indenização, mesmo por benfeitorias executadas no imóvel objeto deste; e ainda a não ser que o(s) vendedor(es) se neguem a outorgar ao(s) comprador(es) **a escritura ao comprador**

....., atrás mencionado(a); caso ocorra esta hipótese, fica(m) o(s) comprador(es) com o direito de requerer a adjudicação compulsória do imóvel objeto deste, valendo-se de ação judicial competente, ou ainda, se quiser, apenas e tão-somente receber dele(s) vendedor(es) este sinal em dobro, ficando o(s) vendedor(es) obrigado(s) a pagar-lhes); que este instrumento é regido de acordo com a Lei nº 649 de 11 de março de 1949. Em qualquer caso, qualquer das partes deste, que infringir qualquer cláusula ou condição aqui estipulada, pagará ainda as custas processuais e honorários de advogados constituídos pela parte julgada inocente e que tiver que recorrer a meios judiciais para a defesa de seus direitos e interesses; para qualquer procedimento judicial, os contratantes elegem e aceitam o foro da comarca da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, embora privilegiado, para nele serem solucionadas quaisquer questões resultantes do presente contrato.

E por estarem assim contratados, mandaram datilografar o presente instrumento em **3** vias de igual teor, que assinam com duas testemunhas a tudo presentes.

**São Paul 13 de setembro de 1998**

**Vendedor** *Alcio Lanzini*  
**Esposa** *Maria Regina Lanzini*  
**Comprador** *Horacio Barbosa*

**Testemunhas:**  
.....  
.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA MARIA SANTOS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2019 às 23:21, sob o número 10019531220198260003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001953-12.2019.8.26.0003 e código nglnjdr.

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda e na melhor forma de direito, de um lado como Promitentes Vendedores, daqui por diante simplesmente Vendedores, Alécio Franzin, Brasileiro, Aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 2.938.998 e cadastrado no CPF/MF sob nº 088.742.808-82, casado no regime de Comunhão de bens com Maria Pereira Franzin, Brasileira, do Lar, portadora da cédula de identidade RG nº 2.955.647, residentes e domiciliados à Avenida Dr. Ricardo Jafet nº 769 no Bairro: do Ipiranga e de outro lado como Promitentes Compradores, daqui por diante simplesmente Compradores, Noberto Barboza, Brasileiro, Técnico em Manutenção, Separado judicialmente, portador da cédula de identidade RG nº 11.590.313, e cadastrado no CPF/MF sob o nº 046.762.758-46 e Solange Gomes de Oliveira, Brasileira, solteira, Auxiliar do Judiciário, portadora da cédula de identidade RG nº 23.547.819-2 e cadastrada no CPF/MF sob nº 205.403.148-89, residentes e domiciliados à Rua: Toledo Júnior nº 69, Bairro: do Ipiranga, capital, os quais tem entre si, justo e contratado o seguinte que mutuamente outorgam e aceitam a saber:

1ª) Os vendedores a justo título são senhores legítimos possuidores de Apartamento sito à Rua: Sebastião Sarmiento Mena nº 320, apartamento nº 44 Bloco 10, parte integrante do Condomínio Jardim Tropical, co, útil de 50.1600 mts, área comum de 21.97.48 mts com área total de 72.1348 mts, com uma vaga de garagem em lugar determinado.

2ª) Unidade este adquirida nos termos do contrato de compra e venda com valor de escritura pública junto a Haspa habitação S.A de crédito em liquidação extra-judicial e posteriormente a caixa Econômica Federal. Que possuindo assim eles Vendedores o imóvel descrito e caracterizado, livre de ônus penhores citações e não ser a hipoteca junto a Caixa Econômica Federal, referida neste contrato e de pleno conhecimento dos Compradores, pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito comprometem-se a vender ao Comprador que por sua

Maria Pereira Franzin

Noberto Barboza

Alécio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA MARIA SANTOS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2019 às 23:21, sob o número 10019531220198260003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001953-12.2019.8.26.0003 e código nglmjdr.

vez obriga-se a comprar o referido imóvel mediante cláusulas e condições, que aceitam e outorgam a saber:

PRIMEIRA: O preço certo e ajustado para a presente venda é de R\$ 32.000,00 ( Trinta e dois mil reais ) na qual os vendedores recebem neste ato e dão ampla e geral quitação, nada tendo a reclamar, ficando ciente os Compradores que nesta data assumem perante a Caixa Econômica Federal a dívida contraída pelos Vendedores na ocasião a Aquisição do imóvel assumindo assim todas as responsabilidades pendentes obrigando eles Compradores a compri-lo integralmente e na forma do instrumento particular do referido contrato.

SEGUNDA: O comprador entra desde já na posse do imóvel objeto deste, possuindo-o porém a título precário e em nome dos Vendedores, até a outorga de escritura definitiva ou da transferência da dívida, junto a Caixa Econômica Federal em seu nome.

TERCEIRA: Os compradores não poderão atrazar nenhuma das prestações, conforme já foi mencionado na cláusula primeira deste instrumento, sob pena de imediato rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extra-judicial, perdendo o comprador todas as importâncias pagas, até então por conta do preço bem como as benfeitorias e melhoramento feitos no referido imóvel sem direito a indenização ou reposição de qualquer espécie.

QUARTA: A partir desta data, todos os impostos, taxas de condomínio e demais encargos que vierem a incidir sobre o referido imóvel correrá por conta do comprador, que se obriga a paga-los pontualmente, em seus vencimentos.

QUINTA: Os vendedores ou seu procurador obrigam-se a qualquer tempo, a assinar em nome do comprador ou o nome de quem o mesmo indicar, a competente escritura definitiva ou transferência de dívida junto a Caixa Econômica Federal.

SEXTA: O comprador não poderá ceder ou transferir os direitos deste compromisso, sem a expressa anuência dos vendedores.

SÉTIMA: O comprador obriga-se na vigência deste compromisso a manter o referido imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade até final cumprimento deste contrato.

*Maria Pereira Franzen*

*Alício*

OITAVA: Fica eleito e aceito as partes o FORO da Comarca de São Paulo para nelas serem dirimidas todas as dúvidas oriundas do presente contrato.

NONA: Pelo vendedores é declarado que CEDE E TRANSFERE como de fato é transferido tem o comprador todos os direitos e benefícios decorrentes do seguro implícido no financiamento e na indenização por desapropriação, não tendo os mesmos direitos a nenhuma dessas vantagens, seja qual delas for.

DÉCIMA: Pelas partes foi declarado que não estão sujeitos as restrições do artigo 142 da Lei Federal nº 3.807 de 1960 e suas alterações bem como as do artigo 160 do decreto nº 731617 de 12.02.1974 com suas modificações.

DÉCIMA PRIMEIRA: O presente contrato obriga não só as partes contratantes como também seus herdeiros ou sucessores e é feito em caráter irrevogável e irretratável.

DÉCIMA SEGUNDA: Os vendedores declaram sob responsabilidade civil e criminal que não existe nenhum processo em trâmite contra os mesmos que possa onerar o imóvel objeto desta com excessão da hipoteca em favor a Caixa Econômica Federal anteriormente referido e que o comprador tem pleno conhecimento. O comprador dispensa as certidões conforme o disposto no 2º artigo 1º da Lei 7433 de 18 de Dezembro de 1985.

E por estarem justo e contrato assim o presente instrumento em três vias de igual teor.

São Paulo, 21 de Setembro de 1998

VENDEDOR *Alcides*  
 ESPOSA *Maria Ruzia Franzi*  
 COMPRADOR *Luiz Antonio*  
 COMPRADORA \_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS

- 1) *João*
- 2) \_\_\_\_\_

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA MARIA SANTOS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2019 às 23:21, sob o número 10019531220198260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001953-12.2019.8.26.0003 e código ngrjrd.