

www.

passarosimoveis.

Com.br

*Nº Contrato  
14026000248.6  
Cartório de Moeda  
Jo. cartório SMC*

**IMÓVEL MOEDA FORTE**

*09861-002 B. Anuncie casa: 408*

**4392-7999 4343-7887**  
Av. Jose Odorizzi 2169 – Pq Pássaros – SBC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 23/02/2017 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004192-23.2017.8.26.0564 e código 1FFCDF0.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA  
E COMPRA DE IMÓVEL COM RECURSOS  
FINANCIAMENTO.**

Pelo presente Instrumento Particular as partes tendo por **PROMITENTES VENDEDORES JOSE DIAS FILHO**, brasileiro, Engenheiro Químico, portador da cédula de identidade RG. 5.665.225 SSP-SP, inscrito no CPF.520.588.678-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com **ISAURA PEREIRA DIAS**, brasileira, Artista Plástica, portadora da cédula de identidade RG. 12.701.669-7 -SSP-SP, CPF.313.776.658-36, residentes e domiciliados na Rua: das Rolinhas, n.º 457- Parque dos Passaros - São Bernardo do Campo -SP. Os quais declaram que tendo em vista os termos da Lei n.º 8.212/91, e Decreto n.º 3.048/99 já com as modificações determinadas pelo Decreto n.º 3.265/99, não se encontra enquadrado, nem equiparado à empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que os coloquem como sujeitos a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS (IAPAS / INPS / FUNRURAL / RECEITA FEDERAL), e exigível para a prática do ato que se lavra; doravante designados apenas como **VENDEDORES**, representados neste ato por e de outro lado como **PROMITENTES COMPRADORES CLAUDIO BRITO RODRIGUES**, brasileiro, analista financeiro, portador da cédula de identidade RG. 19.329.364-7 SSP-SP, inscrito no CPF n.º 097.633.328-77, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com **CARLA ROBERTA TORTORELLI**, brasileira, securitária, portadora da cédula de identidade RG. 13.534.940-0 -SSP-SP, CPF.127.751.388-02, residentes e domiciliados a Estrada Samuel Aizemberg, 125, Jardim Belita - São Bernardo do Campo - SP, SP, doravante designado apenas como **COMPRADORES**, tem entre si justo e contratados o quanto segue em cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam entre si.

1) Os **VENDEDORES** são senhores e legítimos possuidores, únicos proprietários a justo título, absolutamente livres e desembaraçados de todos os quaisquer ônus, e dívidas, dúvidas e legítimas de qualquer natureza, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, arrestos, seqüestros, penhoras, desapropriações, impostos e taxas em atraso, respondendo pôr evicção, nos termos do artigo 447 do Código Civil Brasileiro, do imóvel descrito, e caracterizado.

Um prédio residencial sob n 457, e seu respectivo terreno designado como sendo o lote n.º 15, da quadra 29, localizado à Rua 1.032, atual Rua das Rolinhas do Parque dos Pássaros fase b, medindo 12,00 metros de frente para referida Rua das Rolinhas, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel com o lote n.º 14, pelo esquerdo com o lote n.º 16, e nos fundos com o lote n.º 06, todos na mesma quadra. Inscrição Municipal 029.101.016.000. Imóvel este veio ao domínio

*Isaura*

*Cláudio Brito Rodrigues*

os **VENDEDORES** através contrato (07782808) junto ao Banco ITAU, datado em 13 de Janeiro de 1994

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica fazendo parte integrante do imóvel os moveis embutidos dos dormitórios

**PARAGRAFO SEGUNDO:** É de conhecimento dos **COMPRADORES** que sobre o imóvel ora negociado existe um saldo devedor e prestações atrasadas, junto a o Banco Itaú conforme contrato 07782808 datado em 13 de Janeiro de 1994, dos quais os **VENDEDORES** se obrigam a quitarem e fazer averbação junto ao registro de imóveis para que possa a dar entrada ao processo de financiamento junto a Caixa Econômica Federal mencionado no item (2.3) deste instrumento particular.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** Ainda é de conhecimento dos **COMPRADORES** que sobre o imóvel ora negociado existe débitos de IPTU junto a prefeitura de São Bernardo do Campo, dos quais os **VENDEDORES** se obrigam a dar quitação até a data da assinatura Escritura junto ao órgão Financeiro.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os **VENDEDORES** se obrigam a apresentarem e entregarem todos os documentos e certidões em nome deles e do imóvel.

**CIC e RG e Comprovante do Estado Civil (cópias autenticadas).**  
**Comprovante de Endereço (copias autenticadas)**

Certidão civil, 2 fazendas, ITC, família, 10 anos

Certidão trabalhista

Certidão da justiça federal

Protestos

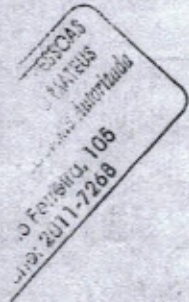
Certidão Negativa de **Tributos Municipal do Imóvel**  
Certidão ônus e alienação Registro de imóveis.

**Em Atenção:** Caso apareça algum apontamento, que coloque em dívida e por ventura o mesmo for prejudicial a esta transação imobiliária, o presente instrumento particular fica Rescindido de Pleno Direito, sendo que os **VENDEDORES** se obrigam a devolver em favor dos **COMPRADORES**, todas as importâncias ora recebidas, com base na Legislação em Vigor e ainda assumem comissão da imobiliária.

2) Os **VENDEDORES** comprometem-se a vender o imóvel acima descrito aos **COMPRADORES**, os quais prometem adquiri-lo pelo preço total certo e ajustado de **R\$ 430.000,00 (QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)** a serem pagos pelos **COMPRADORES** aos **VENDEDORES** na seguinte forma:

*Paulo*

*Paulo*



2.1) **R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais)** pagos com recursos próprios na assinatura deste Instrumento Particular mediante certidões negativas.

2.2) **R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)** representado por meio de dação em pagamento aos **VENDEDORES**, por uma unidade de nº 408 do setor H com área de terreno de 94,04 metros, no condomínio **RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO**, imóvel este veio ao domínio dos **COMPRADORES** através **CESSAO DE DIREITOS** tendo como **CEDENTES** **CARLOS ROBERTO TORTORELLI**, brasileiro, técnico de produção, portador da cédula de identidade RG nr 3.157.429 inscrito no CPF 193.496.968/00, casado no regime da comunhão de bens com **VANIA VARELLA TORTORELLI**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG 16.212.838, inscrita no CPF 289.289.528/67, residentes e domiciliados Rua Guilherme sandevile, 139 - Jardim santa Adélia - São Paulo, imóvel este veio ao domínio deles através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE ADESÃO E COMPROMISSO DE PARTICIPAÇÃO EM PROGRAMA HABITACIONAL**. Datado em 19 de Abril de 1997, Junto a **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**,

AS RESES  
SÃO MAIEUS  
obrigate autorizada  
SIN-SP/109  
11-17266

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Ficam obrigados os **COMPRADORES** entregarem as chaves do imóvel dado em dação de pagamento, livre de coisas pessoas no ato da assinatura deste Instrumento Particular, momento este em que os **COMPRADORES** obrigam-se a apresentarem as contas quitadas de luz, água, IPTU, ETC., Caso os **COMPRADORES** ultrapassem este prazo, pagarão uma multa diária de **R\$ 300,00 (Trezentos Reais)**, até a efetiva entrega das chaves.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Os **COMPRADORES** declaram não existir dívidas de qualquer motivo referente ao imóvel dado em dação de pagamento, motivo pelo qual assume a total responsabilidade por todas e quaisquer dívidas, despesas, taxas e impostos, de qualquer natureza, cujos fatos geradores tenham ocorrido em data anterior à entrega das chaves.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** Assim também os **VENDEDORES** responderão por todas e quaisquer despesas referente ao imóvel adquirido, de qualquer natureza cujo fato gerador seja posterior a entrega das chaves do imóvel

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os **COMPRADORES** se obrigam a apresentarem e entregarem todos os documentos e certidões em nome **CARLOS ROBERTO TORTORELLI, VANIA VARELLA TORTORELLI** e do imóvel.

**CIC e RG e Comprovante do Estado Civil (cópias autenticadas).**  
**Comprovante de Endereço (copias autenticadas)**

Certidão civil, 2 fazendas, ITC, família, 10 anos  
Certidão trabalhista

*Paulina*

*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 23/02/2017 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004192-23.2017.8.26.0564 e código 1FFCDDFO.

Certidão da justiça federal  
Protestos

Certidão Negativa de **Tributos Municipal do Imóvel**  
Certidão ônus e alienação Registro de imóveis.

**Em Atenção:** Caso apareça algum apontamento, que coloque em dívida e se por ventura o mesmo for prejudicial a esta transação imobiliária, devera os **COMPRADORES** efetuarem os valores em moeda corrente deste país.

**2.3) R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais) pagos com recursos de Financiamento Bancário Junto ao Órgão Financeiro.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As partes estão cientes e de acordo, que após assinatura do contrato particular com força escritura pública, junto à Caixa Econômica Federal, será recolhido o imposto (ITBI), e o mesmo (contrato) será levado ao Cartório de Registro de Imóveis, para o competente registro, com prazo estimado de 15 (quinze) dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso as importâncias mencionadas no item (2.3) desta clausula, seja inferior ao montante, deverão os **COMPRADORES** complementarem estas importâncias com recursos próprios, caso contrario, ou seja superior ao montante deverão os **VENDEDORES** devolverem.

**3) Ficam obrigados os VENDEDORES a entregarem as chaves do imóvel ora negociado livre de coisas e pessoas 40 (Quarenta) dias após assinatura deste Instrumento particular, momento este em que os VENDEDORES obrigam-se a apresentarem as contas quitadas de luz, água, IPTU, ETC., Caso os VENDEDORES ultrapassem este prazo, pagarão uma multa diária de R\$ 300,00 (Trezentos Reais) até a efetiva entrega das chaves,**

**4) Os VENDEDORES declaram não existir dívidas de qualquer natureza referente ao imóvel ora negociado, motivo pelo qual assume a total responsabilidade por todas e quaisquer dívidas, despesas, taxas e impostos, de qualquer natureza cujos fatos geradores tenham ocorrido em data anterior à entrega das chaves do imóvel ora negociado.**

**5) Assim também os COMPRADORES responderão por todas as despesas e quaisquer despesas referente ao imóvel adquirido, de qualquer natureza cujo fato gerador seja posterior a entrega das chaves do imóvel ora negociado.**

**6) Os VENDEDORES E OS COMPRADORES declaram não possuírem quaisquer ações cíveis, criminais, trabalhistas, executivas fiscais, no âmbito Municipal, Estadual, Federal, ou protestos lavrados em seus nomes, nem dividas no**

*João*

*[Assinatura]*

praça em geral.

7) A presente promessa de Venda e Compra é feita em caráter irrevogável e irretratável para ser cumprida pelas as partes, herdeiros e sucessores sem prejuízo das hipóteses de inadimplemento previstas neste Instrumento.

8) A **ESCRITURA** do imóvel ora negociado será lavrada em nome dos **COMPRADORES**, quando solicitado pelo agente financeiro, e neste mesmo momento será passado uma **PROCURAÇÃO PÚBLICA** em nome dos **VENDEDORES**, ou de quem estes vierem a indicar.

9) Serão de exclusiva responsabilidade dos **COMPRADORES**, todas as despesas relativas a Escritura de Venda e Compra ou documento equivalente, Registro de Imóveis, I.T.B.I. do imóvel ora negociado., e dos **VENDEDORES** do imóvel dado em dação.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Ficam desde já os **COMPRADORES** obrigados a efetuarem os pagamentos de quaisquer taxas a serem cobradas pela **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA** para a transferência em nome dos **VENDEDORES** ou de quem estes vierem a indicar do imóvel dado em dação de pagamento.

10) Os **VENDEDORES** se comprometem a providenciar a abertura de Conta Corrente ou Poupança na Agência na qual será creditados o Financiamento para poder receber o crédito previsto no item (2.3).

11) É de responsabilidade dos **VENDEDORES** efetuarem o pagamento da comissão no valor de **R\$ 25.8000,00 (VINTE E CINCO MIL E OITOCENTOS REAIS)** no ato da assinatura da escritura junto ao órgão financeiro à (**PÁSSAROS IMOVEIS**), representado por **RUI CÉSAR ROSAS**, brasileiro, solteiro, maior portador da cédula de identidade **RG 13.481.955-X**, inscrito no **CRECI F-62.949** estabelecido a Av. José Odorizzi, 2169 – Parque dos Pássaros – São Bernardo do campo – SP.

12) Fica autorizado desde já ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária competente a proceder a quaisquer averbações, registros ou cancelamentos que se façam necessários, sempre as vistas dos termos do presente com o fim de aperfeiçoá-lo.

13) As partes desde já elegem o fórum da comarca de São Bernardo do Campo – SP, para nele dirimirem quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

14) No caso de qualquer ajuizamento de ação a parte culpada pagará

*Paula*

*[Assinatura]*

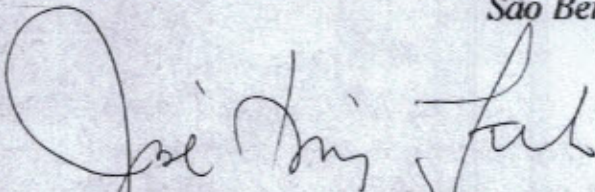
prejudicada o valor correspondente dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento).

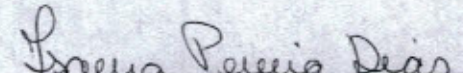
15) Caso a Prefeitura Municipal, o Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP. Ou qualquer outro órgão, venha a lançar quaisquer custas retroativas ou averbações, que façam a ser necessárias referentes aos **VENDEDORES** e ao Imóvel objeto deste contrato, os **VENDEDORES** se responsabilizam e assumirão com as custas dos mesmos

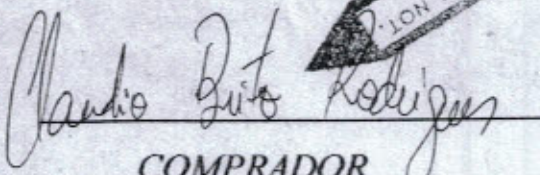
16) É de conhecimento dos **COMPRADORES** e dos **VENDEDORES** que a partir da assinatura deste Instrumento Particular todos os documentos solicitados referente ao processo de financiamento deverá ser encaminhados ao **DOCUMENTISTA MANOEL MAXIMO DE OLIVEIRA, situado Avenida José Odorizzi, 2185 ,Bairro Assunção, São Bernardo Do Campo, Telefone 4343-8484, o qual fica sendo responsável pelo processo do saque do FGTS e Financiamento.**

E, pôr estarem as partes de pleno acordo, assinam o presente em 03 (Três) vias de igual teor e para um só fim, na presença de 02 (duas) testemunhas que também assinam.

São Bernardo do Campo, 08 de Fevereiro de 2009

  
 \_\_\_\_\_  
 VENDEDOR

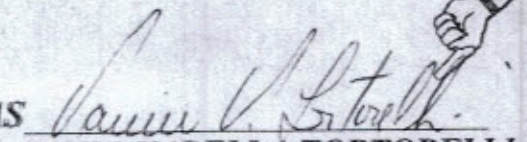
  
 \_\_\_\_\_  
 VENDEDORA

  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR

  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADORA

  
 \_\_\_\_\_  
**CARLOS ROBERTO TORTORELLI**  
 RG 3.157.429  
 CPF 193.496.968/00

TESTEMUNHAS

  
 \_\_\_\_\_  
**VANIA VARELLA TORTORELLI**  
 RG 16.212.838  
 CPF 289.289.528/67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 23/02/2017 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004192-23.2017.8.26.0564 e código 1FFCDF0.