

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

VENDEDORES:

JORGE ALMEIDA LOUREIRO, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº. 8.412.671-1 (SSP/SP) e do CPF/MF nº. 953.771.158-72 e sua mulher OLIVIA APARECIDA DE MEDEIROS AMARAL LOUREIRO, brasileira, assistente de pesquisa clínica, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº. 1.000, Torre 1, Apartamento 172, Jurubatuba, Bairro de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04696-000, denominados simplesmente de VENDEDORES.

COMPRADORES:

GUILHERME FENIMAN NETO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº. 1.598.602 (SSP/PR), do CPF/MF nº. 320.342.619-68, inscrito na OAB/SP sob o nº. 95.460 e sua mulher MARINÊS DE ALMEIDA RODRIGUES FENIMAN, brasileira, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº. 13.813.988 (SSP/SP) e do CPF nº. 026.824.388-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 23/09/2006, conforme Certidão de Casamento nº. 23.691, Livro B-0092, Folhas 176, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas – 1º Subdistrito – da Sede, Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo, ambos com domicílio à Rua Manuel Borba, nº. 257, 5º. Andar, Conj. 53, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04743-010, denominados simplesmente de COMPRADORES.

OBJETO DESTE CONTRATO:

Imóvel constituído pelo APARTAMENTO nº. 274, localizado no 27º. Andar ou pavimento da "TORRE 3", integrante do empreendimento denominado de "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº. 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º. Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 132,49m²., nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº. 191 localizado no 1º. Subsolo, e a área comum de 97,33m²., nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 229,82m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3709% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, sendo que o referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº. 21 na Matrícula nº. 1.821, deste Serviço Registral. Referido imóvel é matriculado sob o nº. 373.623, perante o 11º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e cadastrado como contribuinte municipal sob o nº. 088.155.0224-5.

Os signatários deste instrumento que contratam nas qualidades indicadas, aqui designados simplesmente "VENDEDORES" e "COMPRADORES", têm, entre si, justo e contratado, a Venda e Compra do imóvel já descrito, mediante as cláusulas e condições a seguir:

01-) Pelo presente instrumento particular, os **VENDEDORES** vendem aos **COMPRADORES** o imóvel já descrito como objeto da presente transação, o que fazem mediante o preço e condições de pagamentos a seguir pactuados.

02-) O preço certo e ajustado para a presente **VENDA** e **COMPRA** é de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), que será pago, pelos **COMPRADORES** aos **VENDEDORES**, da seguinte forma:

2.1) R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) serão pagos em 04/09/2012, mediante transferência bancária (TED) para a conta corrente nº. 04141-5, agência nº. 6414, Banco Itaú Unibanco S/A (341), de titularidade da Vendedora **OLÍVIA APARECIDA DE MEDEIROS AMARAL LOUREIRO**, valendo o documento de transferência como recibo;

2.2) R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) serão pagos no dia 18/09/2012, mediante transferência bancária para a conta corrente descrita no item 2.1, valor este que também sofrerá o acréscimo de juros conforme estipulado na cláusula 04 (quatro), resultando no valor total de R\$ 80.480,00 (oitenta mil e quatrocentos e oitenta reais), valendo o documento de transferência como recibo,

2.3) R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) serão pagos até o dia 30/09/2012, mediante transferência bancária para a conta corrente descrita no item 2.1, , valor este que também sofrerá o acréscimo de juros conforme estipulado na cláusula 04 (quatro), resultando no valor total de R\$ 55.550,00 (cinquenta e cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), valendo o documento de transferência como recibo

2.4) R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais) serão pagos entre 01/11/2012 e 30/12/2012, através de empréstimo bancário junto ao Banco Pan Americano, pelo sistema de Consórcio.

03-) Para a viabilização do financiamento do valor do item 2.3, haverá de forma simultânea, a quitação do valor que se encontra financiado pelos **VENDEDORES** junto ao **BANCO MÁXIMA S/A** (CNPJ 33.923.798/0001-00), através do Contrato de nº. 01 0026 000.0000.0230.0-4, cujo saldo devedor é de aproximadamente R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), cabendo aos **VENDEDORES** o saldo remanescente, o qual será creditado em conta corrente indicada pelos mesmos.

- 04-)** A posse do imóvel será dada aos **COMPRADORES**, mediante a entrega das chaves, após o integral cumprimento dos pagamentos estipulados nos itens 2.1, 2.2 e 2.3, correndo por conta dos **COMPRADORES**, a partir de 01/09/2012, todas as despesas do imóvel, tais como taxas condominiais, IPTU, contas de energia elétrica, gás e quaisquer outras, mesmo que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de Terceiros.
- 05-)** O valor descrito no item 2.4, será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, utilizando-se de rateio *pró rata die*, iniciando-se a contagem dos mesmos em 01/09/2012 e com incidência até o efetivo pagamento, sendo emitidos, pela Compradora **MARINÊS DE ALMEIDA RODRIGUES FENIMAN**, cheques de nºs. 000116, 000117, 000118, 000119, da Agência nº. 4258, conta corrente nº. 01.033118-8, Banco Santander S/A (033), para 05/10/2012, 05/11/2012, 05/12/2012 e 30/12/2012, nos valores de R\$ 5.250,00 (cinco mil, duzentos e cinquenta reais) cada um.
- 06-)** Todas as despesas de transferência do imóvel para os **COMPRADORES**, tais como ITBI, Registros de Hipotecas, Averbações, Despesas de Cartórios e Outras correrão por conta exclusiva dos **COMPRADORES**.
- 07-)** Os **VENDEDORES** declaram que à exceção da dívida junto ao BANCO MÁXIMA S/A, já referida, nenhum outro ônus recai sobre o imóvel.
- 08-)** As partes estipulam, em cláusula penal, a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do negócio, a ser paga pela parte infratora à inocente, em caso de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato.
- 09-)** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si, bem como por seus herdeiros e/ou sucessores, respondendo os **VENDEDORES** por eventual evicção de direito, não se admitindo arrendimento por qualquer das partes.
- 10-)** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para dirimir quaisquer dúvidas e litígios oriundos do presente contrato, arcando a parte perdedora a favor da vencedora com honorários advocatícios de 10% (dez por cento), bem como com as custas e despesas processuais.

E, por estarem justos e contratados, assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, transcritas somente no anverso, o que fazem na presença de duas testemunhas, ficando autorizados todos os registros que forem julgados necessários pelas partes.

Rua Manuel Borba, nº. 257 – 5º Andar – Conj. 53 – Santo Amaro – São Paulo/SP – CEP 04743-010
Fone/Fax (0xx11) 5522-9028 – Celular (0xx11) 98284-3262

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERNESTO BELTRAMI FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2018 às 16:12, sob o número WSTA18706474039

São Paulo, 29 de agosto de 2012.

Jorge Almeida Loureiro

Olivia Aparecida de Medeiros Amaral Loureiro

Guilherme Feniman Neto

Marinês de Almeida Rodrigues Feniman

Testemunhas:

Elzi Nascimento Costa
Nome: Elzi Nascimento Costa
RG.: 19274.0088

João Carlos de Costa
Nome: João Carlos de Costa
RG.: 29.076.636.7

