

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

PROMITENTE-VENDEDORA: JOCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, empresa inscrita no CNPJ 12.035.715/0001-69, com sede na Av. Piassanguaba, 1223, bairro Planalto Paulista, na cidade de São Paulo - SP, neste ato representada por seu sócio João Carlos Casseb, brasileiro, engenheiro, portador do RG 8.272.402 SSP-SP e do CPF 007.998.348-07, casado sob o regime da separação total de bens com Magda Bechelli, portadora do RG 7.757.223-3 e do CPF 060.099.538-04, residentes e domiciliados na Av. Piassanguaba, 1223, bairro Planalto paulista, na cidade de São Paulo - SP;

PROMISSÁRIA-COMPRADORA: DE CARLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa devidamente estabelecida à Rua Rubião Meira nº 100, 1º andar, Vila São Pedro, nesta cidade, inscrita no CNPJ 67.110.486/0001-91 e INSCRIÇÃO ESTADUAL 701.029.338-114, neste ato representada por seu sócio Euclides de Carli, portador do CPF 006.913.059-00 e do RG 8.111.312, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto, SP.

INTERVENIENTE ANUENTE: PANDIN MÓVEIS DE AÇO LTDA, empresa inscrita no CNPJ 59.960.203/0001-72, estabelecida à Av. João Batista Vitorasso, 1539, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, na cidade de São José do Rio Preto - SP, neste ato representada por seu sócio José Pandim, brasileiro, casado, industrial, portador do RG 3.976.466-7 SSP-SP e do CPF 011.779.828-20, residente e domiciliado à R. Frei Baltazar XIX, 166, Vila Maria, na cidade de São José do Rio Preto - SP.

OBJETO: Um terreno constituído de parte da quadra 13 do Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, na cidade de São José do Rio Preto - SP, com área aproximada de 15.750 (quinze mil, setecentos e cinquenta) metros quadrados, com frentes para a Av. Fernando Bonvino e para a Rua José Longo, compreendida dentro das divisas e confrontações descritas na matrícula número 15.521 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, melhor ilustrada no croqui em anexo, que passa a fazer parte integrante deste Instrumento;

Por este particular Instrumento, as partes supraqualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: Que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus fiscais, legais ou convencionais, inclusive hipotecas, a PROMITENTE-VENDEDORA é legítima senhora e possuidora do imóvel descrito no preâmbulo.

SEGUNDA: Que assim possuindo dito imóvel, pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, a PROMITENTE-VENDEDORA promete vendê-lo à PROMISSÁRIA-COMPRADORA, que por sua vez se obriga a comprá-lo, "Ad Mensuram", pelo preço certo e ajustado de R\$500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado de área, tendo por base a área de 15.750 (quinze mil, setecentos e cinquenta) metros quadrados, que será ainda objeto de desmembramento e retificação por conta e risco da PROMITENTE-VENDEDORA, a serem pagos da seguinte forma:

- i) R\$100.000,00 (cem mil reais) na assinatura deste Instrumento, como sinal e garantia de negócio, pago através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a conta corrente 36.508-5 da agência 1623 do Banco Itaú, de titularidade da PROMITENTE-VENDEDORA;
- ii) R\$1.868.750,00 (um milhão, oitocentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) no dia 05 de junho de 2013, mediante a apresentação, pela PROMITENTE-VENDEDORA, e a aprovação, pela PROMISSÁRIA-COMPRADORA, de todas as certidões relativas ao imóvel, além das certidões pessoais de praxe emitidas em transações imobiliárias, que certifiquem não haver ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel objeto do presente Instrumento;
- iii) R\$1.968.750,00 (um milhão, novecentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) no dia 05 de junho de 2014, mediante a apresentação da matrícula individualizada do imóvel, já desmembrado.
- iv) R\$1.968.750,00 (um milhão, novecentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) no dia 05 de junho de 2015;
- v) R\$1.968.750,00 (um milhão, novecentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) no dia 05 de junho de 2016, no ato da outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento, em Tabelionato de livre escolha da PROMISSÁRIA-COMPRADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Sobre os valores dos pagamentos a serem realizados, descritos nos itens "iii", "iv", e "v", incidirá correção pelo índice oficial da Caderneta de Poupança, a partir de 05 de junho de 2013, até a data do efetivo pagamento de cada parcela;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Após o referido desmembramento e retificação da área objeto deste Instrumento, sendo constatada diferença de área a maior que os 15.750 (quinze mil, setecentos e cinquenta) metros quadrados base deste Instrumento, tal diferença será paga pela PROMISSÁRIA-COMPRADORA à PROMITENTE-VENDEDORA no dia 05 de junho de 2014, ao preço de R\$500,00 por metro quadrado, devidamente atualizado pelo índice oficial da Caderneta de Poupança, desde o dia 05 de junho de 2013, até a data do efetivo pagamento. Entretanto, sendo constatada diferença de área a menor que os 15.750 (quinze mil, setecentos e cinquenta) metros quadrados base deste Instrumento, tal diferença, igualmente atualizada, será descontada do pagamento a ser realizado pela PROMISSÁRIA-COMPRADORA à PROMITENTE-VENDEDORA no dia 05 de junho de 2014;

PARÁGRAFO TERCEIRO: A não apresentação da matrícula individualizada do imóvel objeto deste Instrumento até a data de 05 de junho de 2014 ensejará a suspensão dos pagamentos estabelecidos no item "iii" da Cláusula Segunda e seguintes, até a satisfação desta condição;

PARÁGRAFO QUARTO: Ficará sob a responsabilidade da PROMITENTE-VENDEDORA a apresentação de todas as certidões necessárias, para que seja LAVRADA A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL OBJETO DESTE INSTRUMENTO, bem como das certidões pessoais de praxe emitidas em transações imobiliárias, especialmente a matrícula atualizada e individualizada do imóvel, a ser emitida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP.

TERCEIRA: A PROMITENTE-VENDEDORA autoriza a PROMISSÁRIA-COMPRADORA a descontar do pagamento estipulado no item "ii" da Cláusula Segunda, integralmente, o valor da comissão de intermediação, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) sobre o valor total da transação, baseada em área de 15.750 (quinze mil, setecentos e cinquenta) metros quadrados, e a repassá-lo aos intermediadores da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Constatada diferença a maior de área, após o desmembramento e retificação da mesma, a comissão de intermediação será devida aos intermediadores desta transação, no mesmo percentual estabelecido nesta Cláusula, aplicado sobre o valor atualizado da diferença, nos moldes estabelecidos no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda, e será descontada da PROMITENTE-VENDEDORA e paga pela PROMISSÁRIA-COMPRADORA, na data de 05 de junho de 2014. Constatada diferença a menor de área, após o desmembramento e retificação da mesma, a comissão de intermediação não sofrerá qualquer diminuição de valor, permanecendo a mesma estabelecida nesta Cláusula.

QUARTA: A PROMISSÁRIA-COMPRADORA entrará na posse precária do imóvel objeto deste Instrumento no ato da assinatura deste Instrumento, dele podendo usufruir livremente conforme sua conveniência, a partir de então. A posse definitiva se dará no ato da outorga da escritura definitiva de compra e venda, após realizado o pagamento da última parcela. Obriga-se a PROMITENTE-VENDEDORA a entregar à PROMISSÁRIA-COMPRADORA dito imóvel, livre e desimpedido de coisas, objetos, animais, e pessoas, por ocasião da posse precária sobre o mesmo.

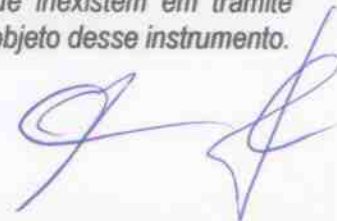
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as despesas, obrigações, e tributos devidos sobre o imóvel objeto deste Instrumento até a presente data são de inteira responsabilidade da PROMITENTE-VENDEDORA, e a partir de então, da PROMISSÁRIA-COMPRADORA, ainda que lançados ou emitidos em nome daquela.

QUINTA: Obriga-se a PROMITENTE-VENDEDORA a outorgar à PROMISSÁRIA-COMPRADORA, no ato do último pagamento, a definitiva escritura de compra e venda do imóvel objeto deste Instrumento, em Tabelionato a ser escolhido pela PROMISSÁRIA-COMPRADORA. Ficarão por conta da PROMISSÁRIA-COMPRADORA os custos relativos à escritura do imóvel objeto deste Instrumento.

SEXTA: A PROMISSÁRIA-COMPRADORA poderá transferir a terceiros os direitos e obrigações deste instrumento, desde que esteja absolutamente em dia com as obrigações assumidas, ficando o eventual cessionário inteiramente sub-rogado em todas as cláusulas e condições desse instrumento, especialmente no que diz respeito ao pagamento do saldo do preço, até final liquidação.

SÉTIMA: O presente instrumento é feito em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se as partes por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

OITAVA: A PROMITENTE-VENDEDORA declara sob as penas da lei, que não é contribuinte e não está vinculada como empregadora ao INSS/MPAS e que inexistem em trâmite quaisquer ações, reais ou reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desse instrumento.

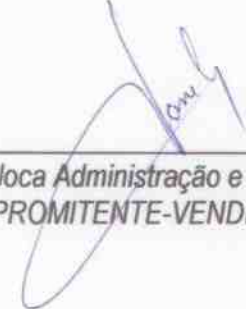



NONA: Fica estipulada a multa de 20% (vinte por cento), sobre o valor deste Instrumento, para quem der causa ao não cumprimento de qualquer das cláusulas existentes neste Instrumento, além do pagamento da comissão de intermediação.

DÉCIMA: Fica eleito o foro da cidade de São José do Rio Preto - SP para a solução das questões emergentes desse Instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que lhes possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em três (03) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.


São José do Rio Preto, 08 de maio de 2013



Joca Administração e Participação Ltda
PROMITENTE-VENDEDORA



De Carli Empreendimentos e Participações Ltda
PROMISSÁRIA-COMPRADORA

 (João Lopes James)

Pandin Móveis de Aço Ltda C.P.F. 04.758.668-59
INTERVENIENTE ANUENTE RG. 3.116.450

TESTEMUNHAS:



Mauro Sansão
RG 15.629.105 SSP-SP



Luiz Gustavo Bergamo Ferreira
RG 21.863.127 SSP-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MARQUES ALVES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 06/12/2016 às 16:30, sob o número 10649558520168260576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>; informe o processo 1064955-85.2016.8.26.0576 e código F4DD6B.