

JULHO IMÓVEIS
Compra e Venda – Administração – Advocacia

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E
TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO**

Pelo presente instrumento particular de cessão e transferência de compromisso de venda e compra de imóvel a prazo, de um lado **EVARISTO GABRIEL CAPRISTO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº. 1.469.828-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº. 152.028.019/04, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **LEA FERNANDES CAPRISTO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº. 39.296.480-6/SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº. 339.634.568/17, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Presidente Bernardes, nº. 1.245 – apto. 43 - Antonieta; de ora em diante chamado(a)(s) simplesmente de **VENDEDOR(A)(ES)**; e outro lado **MARIO LUIS ERACLIDE**, brasileiro, gerente, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.133.852-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 032.210.738/52, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77 com **ROSELI ROSA GERALDES ERACLIDE**, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Forte do Calvário, nº. 259 – Jardim Vila Formosa; de ora em diante chamado(a)(s) simplesmente de **COMPRADOR(A)(ES)**, tem entre si, como justo e contratado o que se segue:

1-) O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)** é (são) senhor(a)(es) legítimo(a)(s) possuidor(a)(es) do imóvel que assim se descreve e caracteriza: UM APARTAMENTO de nº. 43, localizado no 4º. andar do EDIFÍCIO CLAUDIA ARIANE, situado a Rua Presidente Bernardes, nº. 1.245 – Vila Antonieta, no 27º. Subdistrito – Tatuapé, do Distrito, Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 9ª. Circunscrição Imobiliária, possuindo 91,00m2. de área construída, contendo 02 dormitórios, sala de jantar e de estar, cozinha, banheiro e área de serviço, com direito de uso de 01 vaga na garagem. Que a referida incorporação, ainda não se encontra regularizada tanto com relação à Prefeitura Municipal de São Paulo, como junto a Previdência Social e ao Registro de Imóveis, sendo certo que, os compradores adquiriram os direitos relativos ao apartamento em questão, através do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 15 de maio de 2.002 com NELSON FERREIRA, totalmente quitado, o qual por sua vez, adquiriu tanto os direitos do referido apartamento como da fração ideal correspondente ao mesmo, do terreno objeto da incorporação, que tem origem na matrícula 100.135 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, através Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de fração ideal de terreno e Contrato de Administração, Construção e Outras Avenças, firmado em 1.986 com VITTORIO VIGANÓ, PIERINA CASATI VIGANÓ, ADALBERTO SERAFIM POSSO, RITA POSSO, e a firma BRIANZA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., totalmente quitado.

Assa

JULHO IMÓVEIS**Compra e Venda – Administração – Advocacia**

2-) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a)(s) VENDEDOR(A)(ES), tem ajustado vender(em) conforme promete(m) o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), e esta lhe comprar o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior que possui(em) de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda de restrições de qualquer natureza, pelo preço e conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

Sendo certo ainda, que o COMPRADOR tem conhecimento de que a incorporação do Edifício denominado Claudia Ariane, ainda não se encontra regularizada, faltando à devida averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis, assim como dos respectivos Órgãos Públicos, cujas despesas futuras serão de inteira responsabilidade do comprador. É de conhecimento também do COMPRADOR que o apartamento objeto da presente transação, foi adquirido pelos ora cedentes e por seu antecessor, através de Instrumento Particular, havendo, portanto, a necessidade da obtenção da Escritura de Venda e Compra, referente à fração de ideal do terreno, correspondente ao respectivo apartamento.

3-) O preço certo e ajustado da venda ora prometida é de **RS65.000,00** (sessenta e cinco mil reais), sendo neste ato, com entrada e principio de pagamento, a importância de **R\$20.000,00** (vinte mil reais) representada pelos cheques nºs. 881819 e 881820 do Banco HSBC S/A – agência 0216, no valor de **R\$16.000,00** (dezesseis mil reais) e **R\$4.000,00** (quatro mil reais) respectivamente, cuja importância o(a)(s) VENDEDOR(A)(ES) dá(ão) plena e irrevogável quitação para nunca mais exigir ou reclamar, após a compensação dos cheques, ficando o restante do preço no valor de **R\$45.0000,00** (quarenta e cinco mil reais), para ser pago pelo comprador aos vendedores, condicionada a transmissão da posse do apartamento, que deverá acontecer até o dia 27 de novembro de 2.008.

4-) 5-) Integralizado que seja pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) o preço total avençado neste contrato obriga(m)-se o(a)(s) VENDEDOR(A)(ES) a outorgar(em) e assinar(em) em nome do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), ou em nome de quem por ele(a)(s) for indicado ou que ainda legalmente os represente, a competente escritura definitiva de venda e compra da fração ideal correspondente ao apartamento supra citado, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

5-) A posse direta do imóvel, objeto deste contrato, será transmitida, pelo(a)(s) VENDEDOR(A)(ES) ao(s) COMPRADOR(A)(ES), no dia 27 de novembro de 2.008, nas condições que o mesmo se encontra, uma vez que o examinou detidamente, nada tendo a reclamar, com ressalva de eventuais vícios ocultos, não detectáveis a primeira vista, nos termos da legislação em vigor.

JULHO IMÓVEIS**Compra e Venda – Administração – Advocacia**

6-) A partir da data da assinatura do presente contrato, correrá por conta do(a)s comprador(a)(es) todos os impostos, taxas, ou contribuições fiscais de qualquer natureza, incidente sobre os imóveis, objeto deste contrato, e por esta deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, assim como, serão de sua inteira responsabilidade as despesas com registro deste contrato e da Escritura Definitiva de Venda e compra em seu nome ou a quem for indicado.

7-) Esta venda é celebrada sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, não comportando cláusula de arrependimento, e obrigando as partes por si, seus herdeiros ou sucessores, cumprindo ao(a)s VENDEDOR(A)(ES) fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção na forma da lei.

8-) Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, ficando estabelecido que (O)(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) poderá(ão) ceder(em), transferir(em), os direitos que lhe decorre deste contrato independentemente da anuência do(a)s VENDEDOR(A)(ES).

9-) Os VENDEDOR(A)(ES) declaram, sob as penas da lei, não estarem incurso nas restrições do Regulamento da Previdência Social e das normas da Secretaria da Receita Federal consistentes da obrigatoriedade de apresentação da certidão negativa de débito do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da certidão negativa de débitos federais da Secretaria da Receita Federal, visto não ser empregador(es).

10-) Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro desta Capital, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

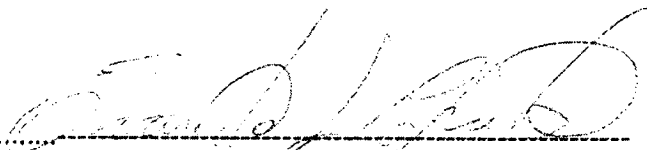
11-) A presente transação é realizada através da imobiliária **JULHO IMÓVEIS**, representada por Leonardo Sanchez Thomaz devidamente inscrito no CRECI sob nº. 59.291, que contratou e apresentou o imóvel com exclusividade ao(s) COMPRADOR(A)(ES), tornando-se também exclusiva credora da comissão, no valor de R\$4.000,00 (dois mil reais) que está sendo paga neste ato, pelos vendedores através do cheque entregue pelo compra no valor da referida comissão.

Por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também assinam.

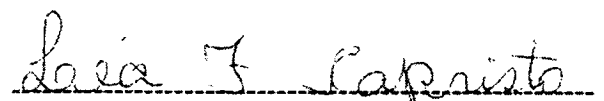
JULHO IMÓVEIS
Compra e Venda – Administração – Advocacia

São Paulo, 28 de outubro de 2.008.

VENDEDOR(A)(ES).....



EVARISTO GABRIEL CAPRISTO



LEA FERNANDES CAPRISTO

COMPRADOR(A)(ES).....



MARIO LUIS ERACLIDE

TESTEMUNHAS:

