



Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda
Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070
Tel / Fax (011) 4640-1322

fls. 0071s.

Quadro de Resumo

Contrato: 25-0023
Lote: 13 Quadra: M
Empreendimento: 25 - Morada do Sol

I - Dados dos Contratantes

Vendedor:

Razão Social:	Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.		
C.G.C./ CNPJ:	50.214.014/0001-86	Inscrição Estadual:	
Endereço:	Av. Uberaba, nº 1242		
Bairro:	Vila Virgínia	Cidade:	Itaquaquecetuba
UF:	SP	CEP:	08573-070
Representado:	Oscar Hidenori Hirose		
CPF:	027.549.558-28	Outro Docto.:	
RG:	14.912.358	Órgão Emissor:	SSP/SP
Nacionalidade:	Brasileiro	Profissão:	Administrador de Empresas
Estado Civil:	Casado	Qualificação:	Procurador
Docto. de Rep:	Procuração Lavrada no Livro nº 044 Fls. 085 do Cartório de Registro de Itaquaquecetuba		
Endereço:	Av. Uberaba	Número:	1242
Bairro:	Vila Virgínia	Cidade:	Itaquaquecetuba
UF:	SP	CEP:	08573-070

Comprador:

Comprador	01	Quant. Compradores	01
Nome:	Sergio Luiz da Cruz Batista	Participação %	100
CPF:	087.773.848-30	Outro Docto.:	
OAB/SP Inscrição:	143.687	Carteira nº	144.887
Nacionalidade:	Brasileira	Profissão:	Advogado
Endereço:	Rua Tereza Trevisão Bazolli, 100		
Bairro:	Jardim Ouro Preto	Cidade:	Taboão da Serra
UF:	SP	CEP:	06555-110
Estado Civil:	Casado	Órgão expedidor:	SSP
Nome do Conjuge	Tania Paula Souza Batista	Profissão	Esteticista
CPF:	088.772.968-10	Lei 6.515/77	Posterior
RG:	17.711.926-3		
Nacionalidade	Brasileira		
Reg de Casamento	Comunhão Parcial de Bens		



Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda
 Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070
 Tel / Fax (011) 4640-1322

II - Dados do Imóvel

Lote / Quadra: 13 / M	Empreendimento: "Morada do Sol"
Área Total: 669,45m²	Cadastro Municipal: 14464-62-16-0274-00-000
Frente para Rua Onze	Município: Santana de Parmaíba
Cartório: 1º Reg. Imóveis da Comarca de Barueri	Matrícula: Nº 98.210

Descrição do
Lote:

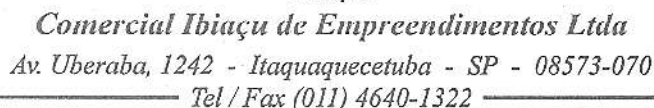
Com área de 669,45m² (seiscientos e sessenta e nove metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), que assim se descreve: mede 20,00m (vinte metros) de frente para a Rua Onze; 39,50m (trinta e nove metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com parte do lote 14 (quatorze); 37,00m (trinta e sete metros) do lado esquerdo, onde confronta com parte do lote 11 (onze) e 12 (doze); e, 15,00m (quinze metros) nos fundos, onde confronta com parte do lote 09 (nove), encerrando a área acima mencionada.

III - Preço do Imóvel e Condições de Pagamento

Valor à Vista	R\$ 13.253,00
Valor Total à Prazo acrescido c/Juros de 1% ao mês	R\$ 17.689,20
Quantidade de Parcelas	60
Saldo Devedor Hoje	R\$ 17.689,20
Valor da Parcela Hoje	R\$ 294,82
Data do 1º Vencimento	28/10/2001
Demais Parcelas c/ vencimentos nos meses subsequentes todo dia	28
Data do Início da Correção do Saldo Devedor	01/10/2001
Data da Primeira Correção da Parcela	01/10/2002

Este quadro de resumo contém os dados principais da relação ora contratada, porém as suas cláusulas e condições estão dispostas no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, que as partes declaram terem lido e compreendido totalmente, notadamente no que refere-se ao reajuste da parcela e saldo devedor, ficando o presente documento fazendo parte integrante daquele contrato.

Itaquaquecetuba, 01 de março de 2.001.



1

11. O presente contrato tem como parte integrante o quadro de resumo de número 25 - 0023, que contém as descrições: **das partes contratantes, do imóvel, do preço e condições de pagamento.**

2.1. Por este instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra e na melhor forma de direito, as partes contratantes comprometem - se a transferir a propriedade do imóvel ora transacionado, assim que cumprido integralmente as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

3.1. As partes contratantes que aqui são denominadas **VENDEDOR** e **COMPRADOR** estão em pleno gozo de suas capacidades, estando habilitados a cumprirem o avençado, a qualquer ocultação de informação que possa ensejar a anulação do presente termo, responderá a parte culpada à parte inocente com indenização por perdas e danos.

4.1. O imóvel ora transacionado, o **VENDEDOR** possui de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, ou restrições de qualquer natureza e está devidamente registrado na matrícula do cartório competente.

5.1. **À vista** - O preço para pagamento total do imóvel no ato da assinatura deste documento é o chamado valor à vista. Com o pagamento integral deste valor neste ato, as cláusulas que regulam o saldo devedor e seu inadimplemento estarão automaticamente sem efeito.

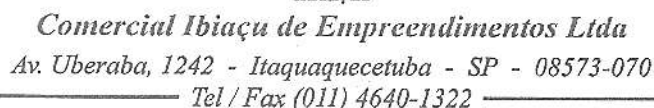
5.2.À **Prazo** – O valor do imóvel para pagamento a prazo é o preço à vista acrescido de juros de 1% ao mês de parcelamento.

6.1.Quantidade de Parcelas – O valor à prazo será pago em número de parcelas pactuadas.

6.2. Saldo Devedor - O montante do valor a ser pago parcelado é o chamado saldo devedor em aberto, este saldo devedor será atualizado mensalmente através da subtração do valor das parcelas pagas e o acréscimo da correção monetária que será feita sempre na menor periodicidade permitida por lei, na forma de conta corrente, sempre no dia **primeiro** de cada mês, mesmo que a prestação vença em data diversa a esta, de acordo com a variação nominal do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, na impossibilidade de sua utilização ou extinção desse, utilizar-se-á um dos índices abaixo, na ordem estabelecida:

a. IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas);

B



- 6.3. **Valor da Parcela** - O valor da parcela é o resultado da divisão do saldo devedor pela quantidade de parcelas à vencer e vencidas e não pagas. A parcela será atualizada através desta divisão no período final de 12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida em lei, contados a partir da assinatura deste instrumento.
- 6.4. **Vencimento da Parcela** - O vencimento da parcela será o dia pactuado no quadro de resumo deste contrato e as demais no mesmo dias dos meses subsequentes.
- 6.5. **Do Saldo Residual** - Tendo em vista que o presente contrato é pactuado sobre o *Saldo Devedor*, e não em *Número e Valor de Prestações*, ocorrerá no final do contrato um acúmulo de correção monetária do saldo devedor do último período, criando assim o valor residual, que deverá ser quitado no final do prazo estipulado.

7.1. **COMPRADOR**, uma vez autorizado por escrito pelo **VENDEDOR**, desde que se encontre em dia com os seus pagamentos, poderá antecipar o pagamento das prestações vincendas, em qualquer número, na ordem inversa de seus vencimentos, a contar da última.

- 8.1.O saldo devedor e as prestações não admitem deflação a qualquer título.
- 8.2.Na hipótese de norma superveniente de congelamento do saldo devedor, quer total ou parcial, ou do valor de cada parcela, tão logo termine o referido congelamento, fica ajustado que o saldo devedor deverá ser atualizado monetariamente, na forma deste contrato, e que a diferença, entre o valor pago e o que deveria ter sido pago, seja cobrada posteriormente, como prestação adicional.
- 8.3.Caso, por determinação legal ou governamental, seja alterada a moeda e/ou a periodicidade de reajuste de contratos, desde já fica convencionado pelas partes que o reajuste das parcelas e do saldo do preço passará a ser, preferencialmente, mensal ou pela periodicidade mínima permitida.

9.1. Independente de qualquer cobrança, na data do vencimento o **COMPRADOR** deverá efetivar o pagamento das prestações, podendo fazê-lo no escritório do **VENDEDOR** ou em outro local ou forma por ele previamente indicado.

10.1. Qualquer parcela recebida após o prazo de vencimento será paga com a composição dos seguintes acréscimos:

- a. Atualização da prestação atrasada, segundo a variação percentual do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços do Mercado Fundação Getúlio Vargas) a partir do dia imediatamente



Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda
 Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070
 Tel / Fax (011) 4640-1322

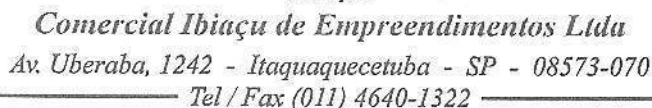
seguinte ao do seu vencimento, até o dia primeiro do mês de pagamento, e, a partir de então, "pro - rata - die", até a data do seu efetivo pagamento.

- b. A multa legalmente permitida em Lei, que hoje é equivalente a 2% (dois por cento), sobre o valor do débito, devidamente atualizado, na forma acima estipulada.
 - c. Juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do débito atualizado.
 - d. Não efetivado o pagamento, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, o **VENDEDOR** acrescentará uma taxa equivalente a 8% (oito por cento) do valor do débito atualizado referente as despesas de cobrança.
 - e. Ocorrendo a intervenção de advogado, acarretará ao devedor, o pagamento de 20% (vinte) por cento a título de honorários advocatícios sobre o débito atualizado, independente de outros encargos já previstos neste contrato.
 - f. O pagamento integral das custas da interpelação via cartório ou judicial.
- 10.2.A tolerância do **VENDEDOR** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, com a não aplicação imediata das sanções, ou não exercício das ações que o inadimplemento acarretaria, não exonera o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais, não podendo tal recebimento ser jamais invocado como precedente ou novação, sendo tais fatos considerados mera liberalidade do **VENDEDOR**.

11. Das Consequências da Infração Contratual

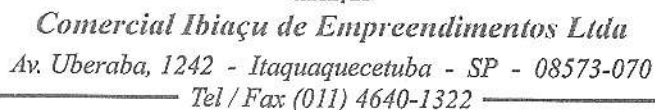
- 11.1.Vencida qualquer prestação ajustada, será o presente contrato considerado rescindido, se até 30 (Trinta) dias após ter o **COMPRADOR** sido constituído em mora, não efetuar o pagamento do total do débito com os acréscimos enumerados nos parágrafos da cláusula adiante exposta, acarretando as seguintes consequências:
- a. Resolução imediata do presente compromisso, revertendo ao **VENDEDOR** a posse do imóvel, momento no qual o **COMPRADOR** deverá desocupar o imóvel, deixando-o livre e desembaraçado de bens, coisas ou acessões, sem direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitoria que nele haja feito, sendo ela necessária, útil ou voluptuária. Sendo certo que a partir deste momento, caso não desocupe o imóvel, será considerado possuidor de má-fé, sujeito as sanções legais deste intuito na esfera civil, sem prejuízo da ação penal correspondente.
 - b. Arcará com a indenização de todos os danos causados no imóvel.
- 11.2.No caso de rescisão deste contrato, por infração a qualquer de suas cláusulas, inclusive a que prevê falta de pagamento, sendo determinado a devolução de algum valor, será cobrado, uma multa com base no valor do imóvel atualizado de: 20% (vinte por cento) a título de despesas administrativas, mais 6% a título de corretagem e mais 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios. O **COMPRADOR** ainda pagará 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela fruição do bem, ficando o **VENDEDOR** autorizada a abater a quantia equivalente daquela que terá que devolver ao **COMPRADOR**, nos termos desta cláusula. No caso da devolução de valores pagos, serão feitas na mesma

Este documento é uma cópia autêntica do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar/pesquisa/consultar.asp?processo=99-56-2020-8-26-0006 e código anexo 444444.



11.3. Poderá o **VENDEDOR**, ao invés da rescisão e retomada do imóvel, optar pela cobrança dos valores devidos, caso em que ocorrerá o imediato vencimento de toda a dívida na forma do artigo 762 parágrafo III, do Código Civil, sendo considerada a dívida líquida e certa e passível de cobrança judicial, para tanto o **VENDEDOR** poderá indicar o imóvel objeto deste contrato, para garantir a execução, conforme preceitua artigo 3, parágrafo II, da Lei 8.009/90.

12.6.O **COMPRADOR** poderá, sob sua inteira responsabilidade, introduzir as benfeitorias que julgar necessárias, as quais se incorporarão ao imóvel, devendo ser obedecidas todas as



Parágrafo Único: Qualquer construção que o **COMPRADOR** pretenda erigir no imóvel deverá ser objeto de prévia consulta ao **VENDEDOR** para verificação de sua localização exata, sob pena de arcar isoladamente com eventuais prejuízos causados a terceiros.

13. Das Despesas

- a. Pagamento de taxas impostos e demais despesas pertinentes;
- b. Reembolso de despesas efetuadas pelo **VENDEDOR** com remarcação do lote ou qualquer outra obra ou melhoramento público no Loteamento, desde que essas obras não sejam de responsabilidade legal do **VENDEDOR**, que devem ser pagas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término das obras;
- c. Reconhecimento de firmas, lavratura de escritura pública de compromisso ou definitiva, tributos, emolumentos, atos praticados junto ao competente registro de imóveis e outros encargos;
- d. Elaboração de qualquer documento ou serviço feito pelo **VENDEDOR**, solicitado pelo **COMPRADOR**.

14.1.A cessão ou a transferência deste compromisso será segundo disposto no artigo 31 e parágrafos da Lei Federal nº 6.766/79, só sendo completada após a ciência do **VENDEDOR**, por escrito, sob pena de não ser reconhecido os direitos do cessionário, ficando o cedente responsável pelo cumprimento do contrato até sua regularização.

15.1. Deverá o **COMPRADOR**, pessoalmente ou através de carta registrada, no prazo de 30 dias, comunicar ao **VENDEDOR** a mudança de seu estado civil, residência e domicílio, juntando, quando necessário, os documentos comprobatórios. A omissão dessas informações, implicará na cobrança de uma multa de 1% do valor do contrato.

- o pagamento do preço estipulado;
- o resíduo do saldo devedor;



Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda

Av. Uberaba, 1242 - Itaquaquecetuba - SP - 08573-070

Tel / Fax (011) 4640-1322

c. o pagamento de despesas provenientes do presente contrato, que ainda estejam em aberto com o **VENDEDOR**.

15.3.O **COMPRADOR**, uma vez satisfeito todos os itens contratuais, ficará obrigado a requerer em 90 (noventa) dias a escritura definitiva, após a liquidação de contas, sob pena de, não o fazendo, pagar ao **VENDEDOR** uma taxa de administração durante os meses que exceder.

15.4.O presente instrumento é pactuado com a condição expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade, excetuando o eventual inadimplemento do **COMPRADOR**, obrigando até o final, não só as partes contratantes, como aos seus herdeiros e sucessores.

15.5.Caso o cônjuge do **COMPRADOR**, firme em conjunto o presente contrato, constituem-se a partir desta data, mutuamente procuradores com os poderes especiais para emitirem e avalizarem Notas Promissórias representativas de parcelas do sinal e das prestações mensais do presente compromisso, assim como, para rescindir, transferir, ceder, aditar o presente, fazer acordos sobre o mesmo, e também, para receber notificações, intimações ou citações judiciais ou extrajudiciais, decorrentes de eventuais procedimentos resultantes do presente contrato.

15.6.Sendo o **VENDEDOR** obrigado a propor qualquer procedimento judicial para dirimir pendências deste contrato, sujeitará o **COMPRADOR** ao ressarcimento de todos os gastos efetuados, bem como ao pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação, independentemente, dos demais acréscimos previstos neste contrato.

15.7.O presente contrato é regido pela Lei nº 6.766/79 e demais disposições aplicáveis à matéria.

15.8.O foro deste contrato é o da situação do imóvel.

E, por se acharem justos e contratados, firmam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e mesmo efeito, na presença das duas testemunhas abaixo qualificadas.

Itaquaquecetuba, 01 de março de 2001.

VENDEDOR:

Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda
Oscar Hidenori Hirose

COMPRADOR:

Sergio Luiz da Cruz Batista

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA
LEOLINO DOS SANTOS NETO - PROPOSTO DESIGNADO
Av. Vereador João Fernandes da Silva, 100 - TELEF. (0XX11) 4640-4542 - CEP: 08576-000 - e-mail: carlorioitaqua@uol.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: OSCAR HIDENORI HIROSE, dou fe.
ITAQUAQUECETUBA, 01 de Novembro de 2001.
Em testemunha da verdade.

(Firma) CARLOS HENRIQUE FERNANDES - Escrevente Substituto
1,83: 1 : 2011314410394900001884

SOMENTE COM
VALIDADE COM
O SELO DE
AUTENTICIDADE

