

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS**

11.914

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e firmado juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, os signatários adiante nomeados e qualificados, têm, entre si, certa e ajustada o presente compromisso de compra e venda e outras avenças que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

I - DAS PARTES

Figuram neste instrumento, de um lado, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, doravante designado simplesmente VENDEDOR: PROMARKT TRANSPORTES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.834.478/0001-78, estabelecida na Rua Jubair Celestino, 95, Presidente Altino, na cidade de Osasco - SP, neste ato representada por seu sócio gerente Sr. LEANDRO DOMINGOS DA SILVA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 28.375.280-4SSP/SP e do CPF nº 267.264.948-07, com o mesmo endereço comercial supra.

De outro lado, na qualidade de PROMITENTE COMPRADOR, doravante designado simplesmente COMPRADOR: BANCO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida na Avenida Santo Antônio, 1.453 -10 andar, Centro, Osasco - SP, inscrita no CNPJ sob nº 05.166.785/0001-90, neste ato representada por seu sócio administrador JEAN PAUL CUTRONA, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 19.457.728-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 101.578.868-83, com o mesmo endereço comercial supra.

II - DO BEM

O VENDEDOR, a justo título, é senhor e legítimo possuidor do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

Uma área de terra, destacada da quadra C do loteamento denominado Parque Industrial de Osasco, na cidade de Osasco - SP, com área de 9.001,00m². Imóvel este melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 13.521 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP. Inscrição municipal 23224.12.87.0123.00.000.9

III - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA - EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - CONSTITUIÇÃO DE SPE PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

Neste ato e por este instrumento de compromisso de compra e venda, as partes consideram o seguinte:

- O imóvel objeto da presente promessa de venda e compra está alienado fiduciariamente ao Banco Tricury S/A, conforme R25 da referida matrícula;
- o VENDEDOR esclarece que foi notificado para execução da alienação fiduciária através de cartório de registro de imóveis;
- o VENDEDOR iniciará processo judicial para discussão dos valores cobrados pelo credor fiduciário, bem como em relação à validade da notificação realizada;
- o VENDEDOR e o COMPRADOR firmaram, conjuntamente com a presente promessa de compra e venda, instrumento particular de cessão de direitos de compromisso de compra e venda que tem por objeto duas áreas sendo uma inserida na matrícula nº 146.507 e outra na matrícula nº 146.506, ambas do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cujo pagamento do preço está diretamente relacionado com a presente transação, especialmente quanto a quitação da dívida fiduciária que recai sobre o imóvel objeto deste instrumento.
- O VENDEDOR autoriza, expressamente, o COMPRADOR por si ou seus prepostos, a efetuar o pagamento da dívida fiduciária, subrogando-se nos direitos do credor fiduciário, a fim de cumprir com as cláusulas e condições estabelecidas nesse instrumento.
- o VENDEDOR nomeia e constitui, neste ato, como seu bastante procurador, o Sr. Jean Paul Cutrona, supra qualificado, com poderes específicos para negociar a dívida fiduciária diretamente com o credor fiduciário, podendo efetuar pagamentos, assinar termos, compromissos

declarações, recibos, bem como a praticar todos os demais atos para a liquidação da dívida, desde que respeitado o valor previsto no item "b" da cláusula IV retro.

Parágrafo primeiro: o COMPRADOR está constituindo sociedade de propósitos específicos (SPE) para promover incorporação imobiliária sobre o imóvel objeto deste contrato. Desse modo, o VENDEDOR declara ciência que na continuidade do presente contrato poderá haver substituição da pessoa jurídica COMPRADOR, sem que tal fato importe em alteração das condições sobre as quais assentou-se o presente contrato.

Parágrafo segundo: as partes, de comum acordo, dispensam o comparecimento do credor fiduciário no presente instrumento, visto que este instrumento prevê a possibilidade de quitação da dívida fiduciária diretamente pelo COMPRADOR (pagamento com subrogação), o qual, desde logo, é autorizado pelo VENDEDOR.

IV - CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Considerando que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco Tricury S/A e que há discussão judicial quanto ao valor total de dívida para quitação da garantia, a presente promessa de venda e compra estabelece as seguintes obrigações para liquidação da dívida:

a) o VENDEDOR discutirá o valor da dívida fiduciária judicialmente. O processo judicial e a impugnação administrativa deverá ser comprovada no prazo de 10 (dez) dias contados da data da assinatura do presente instrumento.

b) o COMPRADOR, até o limite de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), poderá liquidar a dívida com o credor fiduciário utilizando os recursos financeiros previstos nesse instrumento, agregando, ainda, o valor a ser pago previsto no instrumento de cessão de direitos de compromisso de compra e venda descrito no item "d" da cláusula III supra.

c) o valor previsto para a quitação do credor fiduciário, nesta data, é de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais). Se a quitação da dívida ocorrer em valor inferior a esta quantia, será revertida em favor do VENDEDOR, através de dação em pagamento em unidades autônomas, consistentes em suítes hoteleiras, situadas em empreendimento imobiliário da COMPRADOR, denominado COMPLEXO EMPRESARIAL OSASCO, situado na Av. Santo Antônio, 1453, Referida incorporação está devidamente registrada na matrícula nº 102.491 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

Parágrafo único: estabelece-se, ainda, as seguintes condições para finalização da presente negociação:

a) o VENDEDOR, com a quitação da alienação fiduciária, outorgará a escritura definitiva de venda e compra em favor do COMPRADOR, o qual, por sua vez, se compromete a ceder o imóvel em comodato ao VENDEDOR até o mês de março de 2015.

b) o VENDEDOR se compromete a arcar com os custos e efetivar a retirada do tanque de diesel existente no imóvel até 31/12/2014, devendo, ainda, providenciar a limpeza de descontaminação do solo, com a remoção de 4 (quatro) metros de camada de terra do local onde se situa o tanque de combustível.

V - DO PREÇO

As partes estabelecem que o preço certo e ajustado para a presente negociação é de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a serem pagos da seguinte forma:

a) - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) como sinal e principio de pagamento, pagos neste ato em moeda corrente nacional, importância da qual o VENDEDOR outorga quitação;

b) - R\$ 4.995.000 (quatro milhões novecentos e noventa e cinco mil reais), valor que será pago diretamente ao credor fiduciário para a liquidação da dívida existente. Tendo em vista que a quitação envolve quantia superior a descrita nesse item (cf. item "c" da cláusula IV), será esta agregada do valor previsto do contrato descrito no item "b" da cláusula III deste instrumento.

c) - R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), mediante promessa de dação em pagamento de 16 suítes em construção, de propriedade do PROMITENTE COMPRADOR, no Edifício Hotel Osasco (Ramada), situado na Avenida Dos Autonomistas nº 2561, esquina com a Rua Ruy Barbosa, em Osasco - SP, conforme incorporação registrada na matrícula 59.631 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP. Referidas suítes estão descritas como uma unidade autônoma denominada sala 1 contendo área de 314,2400 m² privativa (16 suítes de hotel) localizado no 4º andar do respectivo Edifício Hotel Osasco - Ramada, na cidade de Osasco - SP.

d) - R\$ 7.280.000,00 (sete milhões, duzentos e oitenta mil reais) mediante promessa de dação em pagamento de 26 (vinte e seis) salas comerciais no Osasco Tower Center, situado na Avenida Santo Antonio, 1.453, Bairro Bela Vista, na cidade de Osasco - SP, cuja incorporação está devidamente registrada na matrícula 102.491 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP. As salas assim numeradas e distribuídas possuem, cada uma, área de 34m² (trinta e quatro metros quadrados): 712, 713, 721, 723, 726, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 815, 816, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 902, 903, 904, 905, 906, 914. A sala de nº 711 possui área de 28 m² (vinte e oito metros quadrados).

e) - R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais) mediante promessa de dação em pagamento de 5 (cinco) salas comerciais DUPLEX no Osasco Tower Center, situado na Avenida Santo Antonio, 1.453, Bairro Bela Vista, na cidade de Osasco - SP, cuja incorporação está devidamente registrada na matrícula 102.491 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP. As salas assim numeradas e distribuídas no 11º andar: nº 1104, 1105, 1106, 1107, 1112. (cheandn)

Parágrafo primeiro: as unidades negociadas nos itens "c", "d", e "e" são de propriedade do PROMITENTE COMPRADOR ou de sociedade da qual participa.

Parágrafo segundo: Tendo em vista que as respectivas unidades estão em construção, o PROMITENTE COMPRADOR entregará ao PROMITENTE VENDEDOR, ou a quem ele determinar, os compromissos de compra e venda quitados das respectivas unidades, autorizando, se for o caso, a negociação destas nos plantões de venda, de acordo com as condições estabelecidas pelas partes.

Parágrafo terceiro: Fica assegurado ao PROMITENTE VENDEDOR o direito de ceder os direitos decorrentes dos compromissos de compra e venda quitados, a terceiros de sua livre escolha.

Parágrafo quarto: Caso o PROMITENTE COMPRADOR efetue o pagamento da dívida fiduciária, inclusive no caso de sub-rogação nos direitos do credor fiduciário e retomada do imóvel, permanecerá o PROMITENTE COMPRADOR com a obrigação de efetuar o pagamento, para o PROMITENTE VENDEDOR, da diferença verificada entre o preço ajustado nesta Cláusula "V" e aquele valor efetivamente pago ao credor fiduciário (Banco Tricury S/A), na forma ajustada na alínea "c" da Cláusula "V - CONDIÇÕES PARA LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA".

VI - DA DOCUMENTAÇÃO

O PROMITENTE VENDEDOR entregará ao PROMITENTE COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de venda e compra, todos os documentos comprobatórios que autorizem a realização da negociação, especialmente, a matrícula atualizada o imóvel e as certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais e certidão de distribuição de ações cíveis, de falência e recuperação judicial, trabalhistas, bem como executivos fiscais.

VII - DA POSSE

O PROMITENTE COMPRADOR assumirá a posse do imóvel na data da assinatura da escritura de venda e compra do imóvel. A COMPRADORA assume a obrigação de, após assumida a posse do imóvel, instituir comodato do imóvel em favor do VENDEDOR, até o mês de março de 2015, respondendo este pelos pagamentos de impostos, taxas e demais despesas sobre o imóvel.

VIII - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

A escritura definitiva de venda e compra será outorgada pelo PROMITENTE VENDEDOR ao PROMITENTE COMPRADOR ou a quem esta indicar, tão logo haja a baixa da alienação fiduciária sobre o imóvel. Referida escritura poderá ser ato contínuo à assinatura do termo de quitação da alienação fiduciária e a outorga da escritura de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento que trata o parágrafo segundo da cláusula quinta deste instrumento.

IX - DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como daquelas que se seguirem, relativas à Escritura de Venda e Compra, tais como ITBI, emolumentos cartorários, inclusive registros, averbações, etc., a serem pagas nas épocas oportunas, são da integral responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

X - DOS IMPOSTOS

Todos os impostos, taxas e quaisquer emolumentos e tarifas, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão da integral responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR a partir da imissão na posse do imóvel.

XI - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

O presente compromisso é estabelecido em caráter irrevogável e irretratável, não comportando cláusulas de arrependimento, de parte a parte, regulando-se no quanto lhe for aplicável, pelas disposições da Lei 10.406/02, artigos 462 a 466 e 1417 a 1418, obrigando-se as partes, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título e tempo.

Fica, porém, ajustado que as obrigações decorrentes do presente contrato extinguir-se-ão de pleno direito na hipótese de, após todas as impugnações administrativas e judiciais promovidas pelas Partes, o imóvel descrito na Cláusula "II" ser definitivamente retomado pelo Banco Tricury S/A.

XII - DAS COMUNICAÇÕES

Ajustam as partes, para todos os fins e efeitos deste instrumento, que serão consideradas válidas, comunicações feitas por meio de: TELEGRAMA COM AR (aviso de recebimento).

CARTA COM AR (aviso de recebimento), CARTA REGISTRADA, CARTA PROTOCOLADA PELA PARTE, NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, NOTIFICAÇÃO JUDICIAL.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes se comprometem a comunicar imediatamente para a outra qualquer alteração no endereço informado nesse instrumento, sob pena de se considerar válida a notificação encaminhada para o endereço informado neste instrumento, independentemente de recebimento pessoal.

XIII - EXECUÇÃO DO PRESENTE COMPROMISSO

Presentes as condições estabelecidas no presente instrumento, cada uma das partes poderá exigir o adimplemento da obrigação aqui pactuada, podendo, inclusive, valer-se de ação judicial para execução de suas cláusulas.

XIV - DO FORO

Fica eleito o Foro de situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da presente promessa, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, fazendo-o juntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

PROMITENTE VENDEDOR

São Paulo, 11 de setembro de 2014.

PROMARKT TRANSPORTES LTDA

Leandro Domingos da Silva

PROMITENTE COMPRADOR

BANCO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Jean Paul Cutrona

Testemunhas:

1. [Assinatura]
NOME: Adriano A. L. F.
RG: 33.765.402-05
CPF: 007.882.790-68

2. [Assinatura]
NOME: Debora Nascimento Monteiro
RG: 156.860.478-55
CPF: 156.860.478-55