

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS

1 - DAS PARTES CONTRATANTES

A - De um lado, como compromitente Vendedora, de agora em diante designado apenas de "vendedora", a empresa **CAPIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 09.561.014/0001-59, com Inscrição Estadual nº 558.220.425.110, com sede à Rua Dr. Ernesto Vergara, nº. 308, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo – CEP: 11704-030;

B - De outro lado, como compromissário Comprador, doravante designado simplesmente "compradora", a Sr^a. **NILDA ALEXANDRE**, brasileira, maior, capaz, do comércio, portadora da cédula de Identidade RG nº. 15.263.092-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 083.122.098-83, residente e domiciliada à Rua Libero Badaró, nº. 443 – apto 31, Cidade Oclan, Praia Grande, São Paulo, eis que após firmar o presente, passará residir à Rua Doutor Ernesto Vergara, nº. 308, apto 12, Vila Tupy, Praia Grande, São Paulo, CEP: 11704-030; têm entre si, justos e contratados os seguintes:

2 - DAS DECLARAÇÕES INICIAIS DA "VENDEDORA"

2.1 - A Promitente vendedora declara que, é senhora e legítima possuidora do apartamento nº. 12, o qual possui, 01 sala, 01 cozinha, 01 dormitório, 01 suite, banheiro, área de serviço, estacionamento conforme projeto aprovado, com área útil aproximada de 66,98 m², área comum de 29,60 m², encerrando uma área total de 96,59 m², cabendo a cada apartamento a fração ideal do terreno de 15,51 m² equivalente a 2,73% do todo, localizado no "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI", sito à Rua Doutor Ernesto Vergara, nº. 308, de conformidade com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande São Paulo, sob o nº. 4.162/82, "no estado", o qual passou pelo crivo analítico da Imperiosa Administração Pública desta Comarca, eis que, acostados e aprovados os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidráulicos. Daí, resultou após a protocolização dos laudos de Telesp, Sabesp, e Bombeiro "AVCB", à certidão de nascimento "Habit's" do edifício sob o nº 707/2010.

3 - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

3.1 – A vendedora por meio deste instrumento particular e na melhor forma de direito, se obriga e se compromete a vender a compradora que, por sua vez se obrigam nos direitos e deveres ajustados, a adquirir, como dito, *no estado em que se encontra* o imóvel descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições que mutuamente estabelecem e aceitam a saber:

4 - DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

4.1 - O preço certo e ajustado pelo qual a **vendedora** se obriga a vender e por sua vez a **compradora**, o qual, se compromete a comprar a unidade "ad corpus" descrita no item 2.1 na Clausula (2ª) segunda, pela importância de R\$ 224. 000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais), que deverão ser pagos da seguinte forma:

A)- R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais), dados como sinal e princípio de pagamento em face da **vendedora**, por meio de 02 (duas) transferências bancárias, sendo o primeiro de R\$. 20.000,00 (vinte mil reais) para o dia 23/02/2011, e a outra de R\$. 30.000,00 (trinta mil reais) com vencimento para dia 04/03/2011;

B)- R\$. 174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais) a serem pagos em 140 (cento e quarenta) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.242,85 (Hum mil duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos) vencendo a primeira parcela em 10 de Abril de 2011, e as demais sucessivas;

Parágrafo primeiro - As parcelas mencionadas nos itens e subitens anteriores, ou seja, "A" e "B" serão reajustadas nos períodos estabelecidos, de acordo com a variação percentual divulgada e auferidas do INCC (*Índice Nacional dos Custos da Construção da FGV*). E após as chaves, acrescidas com juros de 1% (um por cento) ao mês mais a variação do IGP/M, apurados, ou publicado pelos órgãos responsáveis pela política monetária do país, os quais serão calculados cumulativamente mensalmente com aplicação nas prestações relacionadas nos itens "A, e B", como **expressamente previsto no artigo 1º da lei 4.864/65, combinados com o artigo 5º, inciso II, parágrafo 2º da Lei 9.514/97.** Mas, por convenção das partes, serão reajustadas nos períodos estabelecidos acima ou remotamente em novo ajuste, por normativas dos órgãos públicos encarregados da política monetária nacional, durante a vigência deste contrato. O índice aqui pactuado será de 1% (um por cento), apurados, os quais serão calculados cumulativamente mensalmente e aplicados segundo o disposto acima.

4.2- Fica acertado entre as partes aqui contratadas que, apesar das normas legais vigentes, fica estabelecido de comum acordo que será aplicado correção mensal pela união de vontades dos contraentes pactuadas, cumulativamente sobre as prestações vincendas.

Parágrafo único - Estipula as partes que os pagamentos das parcelas relativas ao preço de venda, deverão ser efetuadas por cobrança bancária (boletos) emitida pela **vendedora** com taxas bancárias acrescida nas parcelas, que terão um prazo de 05 (cinco) dias para seu pagamento normal, após este ficarão sujeitas a penalidades cabíveis, no caso do não recebimento do boleto, poderá mediante

consulta antecipada à vendedora, ser depositado em conta bancária, valendo neste caso, o comprovante de depósito como recibo da parcela.

4.3- As prestações não pagas nos vencimentos estarão sujeitas à multa moratória de 10% (dez por cento) e aos juros de mora de 01% (um por cento) ao mês, acrescidos da correção monetária calculada pelo Índice Geral de Preços - IGP, publicado pela Fundação Getúlio Vargas no período, ou correção adotada em caso de substituição do índice estipulado, independentemente de qualquer aviso ou notificação a **compradora**. Qualquer recebimento sem aplicação dos encargos de mora, será sempre considerada mera liberalidade da **vendedora**, não podendo, em hipótese alguma, ser invocado pelos **compradores** como renovação ou alteração contratual.

4.4- O disposto no inciso anterior, esgotados os recursos amigáveis extrajudicialmente para o recebimento das prestações atrasadas "**vencidas**", sem que essas sejam satisfeitas, não prejudicará o exercício pela **vendedora** do direito à rescisão do objeto, por este motivos declinados, unilateralmente.

4.5- Fica assegurado a **compradora** o direito de liquidar o débito, total e parcial, mediante prévio entendimento com a **vendedora**. Tais pagamentos serão sempre realizados até a data do vencimento das parcelas normais e nunca após essa data.

4.6- Quando da antecipação parcial, o valor pago será utilizado para amortizar as últimas prestações, reduzindo conseqüentemente o prazo inicial.

4.7- Na hipótese de não vir a ser aplicado, por qualquer razão ou motivo, o critério estipulado de reajuste das prestações, estas, serão corrigidas pelo índice geral de preços ou pelo "CUB" (custo unitário Básico), fornecidos pelo SINDUSCON, inclusos correção e juros cumulativamente mês a mês, ficando neste ato ajustado que, caso haja, comprovação de desequilíbrio econômico financeiro, poderá os valores ser re-negociados, conforme deliberação das partes envolvidas neste instrumento.

4.8 - A **compradora** entra na posse do imóvel, possuindo-o em nome da **vendedora** após a compensação do sinal e princípio de pagamento relacionado na cláusula 4ª, alínea "A".

5 - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

5.1 -Desde que estejam em dia com as obrigações contratuais firmadas, e permaneçam solidários com a **vendedora** poderão a **compradora**, ceder e transferir a terceiros os direitos e obrigações que por ventura forem decorrentes deste ajuste.

5.2 - A anuência da **vendedora** somente ocorrerá com a prévia satisfação dos encargos contratuais e ao pagamento de uma taxa de expediente administrativos de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

6 - DAS DEMAIS DESPESAS

Não se considera inclusa no preço convencionado na cláusula (4ª) quarta e serão pagos em apartado pela **compradora** nas épocas oportuno, desde já está ciente:

6.1 - As despesas com outorga, a favor da **compradora** ou de quem por ele for indicado, do contrato Solene de Compra e Venda, relativa à unidade autônoma compromissada, inclusive de certidões, impostos de transmissão "intervivos", despesas de registros e emolumentos de cartorários.

6.2 - As despesas com instituição, especificação e convenção do regime jurídico do condomínio, incluindo registro e os emolumentos cartorários e certidões que se façam presentes, conforme dispõe o artigo 9º, parágrafo 1º, da Lei 4.591/64.

6.3 - As despesas cobradas pelas respectivas empresas concessionárias do Poder Público, devido a serviços externos, para integração da unidade autônoma e rede de energia elétrica, água, gás, telefone, etc.

6.4 - Os impostos, taxas e rateios condominiais, seguros e demais encargos legais que, a partir da entrega das chaves, na proporção de fração ideal, gravarem a construção, e também as despesas de condomínio.

6.5 - No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do recebimento das chaves, deverá a **compradora** ter providenciado a transferência para o seu nome, dos impostos e taxas lançados em nome da **vendedora**, enviando cópia, já com a alteração, à mesma. O não cumprimento dessa obrigação dará direito à **vendedora** a contratar um advogado para executar esse serviço, e cobrar da **compradora** todas as despesas decorrentes deste processo.

7- DAS OBRIGAÇÕES

7.1 - As ocorrências verificadas nas partes comuns do Edifício, serão da responsabilidade da outorgante durante o prazo de 12 (doze) meses, depois da entrega mencionado Edifício, bem como após este prazo, serão da responsabilidade exclusiva do Condomínio;

7.2 – A vendedora, responderá durante o prazo de 5 (cinco) anos a partir da data de entrega do prédio concluído, pela solidez e segurança estrutural do edifício, nos termos do art. 618 do Novo Código Civil, e não por outras partes do edifício que exijam conservação e manutenção, logo sujeitas a desgastes pelo uso;

7.3 – A compradora fica obrigada a seguir regras básicas de **uso e manutenção** do imóvel (unidade individual e condomínio), conforme cláusula abaixo sob pena de **perda das garantias** acima estipuladas.

7.4 – Uma vez entregue o imóvel, objeto do presente instrumento, o Condomínio, desde já, autorizado pela promissária **compradora**, e este, responsável pelas despesas, fica obrigado a:

7.4.1 – Manter contrato de manutenção e conservação com a vendedora ou empresa que a mesma indicar ou escolhida em Assembléia Condominial, para as instalações elétricas e hidráulicas das unidades comuns e privativas e dos elevadores;

7.4.2 – Anualmente efetuar serviços de limpeza das caixas d'água e sua impermeabilização, serviços estes deverão ser efetuados em condições climáticas favoráveis, a fim de não causar choque térmico;

7.4.3 – Semanalmente efetuar limpeza das calhas do telhado, dos condutores de água pluvial dos condutores da rede de drenagem e suas respectivas bombas de recalque;

7.4.4- Anualmente efetuar serviços de lavagem, rejuntamento e impermeabilização das cerâmicas das fachadas, pisos, calhas, terraços, etc;

7.5 – A compradora fica obrigada de sempre manter a unidade privativa arejada, pois o choque térmico é o principal fator de solturas de pisos e azulejos, conforme especificações da NR 18;

7.6 – Manter as portas limpas e conservadas, a fim de evitar descolamento, e repintar as paredes e portas no mínimo a cada três anos;

7.7 – Manter as dobradiças, fechaduras, trincos e ferragens de janelas sempre lubrificadas, a fim de evitar a ferrugem, travamento e quebra de peças;

7.8 – Trocar reparos de torneiras e válvulas de descargas, sempre que necessário;

7.9 – Anualmente efetuar serviços de rejuntamento de pisos, principalmente da cozinha, área de serviço, terraços, e banheiros, ou seja, nas áreas consideradas frias;

7.10 – Isento a **vendedora** de qualquer responsabilidade civil por danos causados em veículos nas garagens coletivas, decorrentes de inundações, casos de enchentes ou estado de calamidade pública ou por casos de eventos fortuitos e força maior,

8 - DAS DECLARAÇÕES FINAIS

8.1 - A **vendedora** declara que não está vinculado ao INSS, e nem ao extinto FUNRURAL, por não serem pessoalmente empregadores ou produtores rurais, estando assim isenta de quaisquer restrições quanto à legislação pertinente.

9- DA VENDEDORA

9.1 - A **vendedora** fica desde já autorizada a promover junto ao Registro Imobiliário de Praia Grande a instituição do regime judiciário ao **Edifício Residencial Zani**. Outrossim, a **compradora** por estarem de inteira, e livre vontade, nomeia e constitui a pessoa jurídica descrita no preâmbulo, com poderes de substabelecimento, sua bastante procuradora, em caráter *irretratável e irrevogável*, especialmente para representá-lo perante, o Registro de Imóveis mencionado antes, a fim de, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e demais legislação pertinente ao assunto, efetivar no momento próprio, o registro do instrumento de instituição e especificação de condomínio, assim como a averbação da construção do edifício ou mesmo re-ratificar a incorporação se necessário, podendo para tanto, a **vendedora**, assinar tais instrumentos, requerimentos e outros papéis necessários, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes aqui constantes, inclusive concessionários de serviços públicos para a promoção de todos os atos necessários à aprovação e regulamentação de projetos relativos ao empreendimento em que se insere a unidade transacionada, bem como, perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou re-ratificação ou retificação, em qualquer grau sobre o imóvel objeto deste contrato, podendo praticar qualquer ato necessário para tanto, e perante a Municipalidade de Praia Grande, efetuar a inscrição imobiliária em nome da **compradora**.

9.2 – Os compradores saem formado anteriormente nos termos do artigo 1.347 do NCC, o qual elegeram os Membros representantes cientes que o condomínio está formado, conforme Assembléia realizada na data de 20/02/2010, cuja administradora do Condomínio é a **JC XUXO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, localizada na Avenida Presidente Castelo Branco, nº. 6.882, Vila Tupy, Praia Grande, São Paulo, CEP: 11704-600 – Tel. 3472-6355. Ademais ainda, a **compradora** está ciente que o condomínio, fora do condomínio. Assim, a gerencia das despesas são controladas pela Síndica, nos casos de recebimentos e fiscalização das receitas, contratação e pagamentos das despesas sendo um típico gestor de negócios "Síndico", podendo cobrar tais despesas extrajudicial ou judicial de quem não pagar os valores devidos, para o bom e fiel zelo e gerenciamento do condomínio, nos

primeiros anos de funcionamento do condomínio, com a representação nas assembleias do condomínio, que será exercida pelos condôminos que estiverem em dia com suas obrigações, por força do artigo 869 do novo Código Civil.

9.3 - A compradora e vendedora convencionam que, as unidades ainda não negociadas da empresa, ficam isentas da taxa e rateios condominiais todas as unidades, decidido também em inúmeras por Assembleia Condominiais.

10 - RESOLUÇÃO DO COMPROMISSO

10.1 - Em caso de inadimplência do presente compromisso, é facultado à parte adimplente optar pela execução compulsória do contrato, ou pela respectiva rescisão.

10.2 - Na hipótese da rescisão se efetivar por culpa da **compradora**, eventual devolução a este, somente ocorrerá, desde esteja em dia com as obrigações junto à **vendedora**, e sempre se efetivará após a revenda da unidade, ora adquirida, caso em que, a **compradora** convencionou a perda do sinal dados como, sinal e princípio de pagamento, estipulado na cláusula 4.1, alínea "A", bem como também, ressarcir a **CAPIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** em 30% (trinta por cento) dos valores pagos, devidamente corrigidos, não inferiores a 10% (dez por cento) do valor total do negócio, sem fazer qualquer menção à natureza das despesas sem prejuízo de todas as consequências oriundas da mora, em especial a multa de 10% e os juros de 1% ao mês, na forma prevista no item 4.3.

10.2.1 - Acordam expressamente os contraentes que, para os fins de notificação, qualquer alteração de endereço deve ser previamente informada a outra parte, sob pena de valerem todas e quaisquer comunicações enviadas ao endereço constante do presente instrumento.

10.3 - A vendedora poderá demandar a rescisão dos ajustes se a **compradora** faltar aos pagamentos de qualquer dos encargos previstos nas cláusulas quarta e quinta, deste objeto ou ainda, ao não cumprimento de qualquer obrigação contratual convencionada.

10.4 - Se a rescisão se efetivar por culpa da **vendedora**, fica esta obrigada a devolver a **compradora** todas as importâncias recebidas em razão do contrato, conforme legislação específica.

11- DO ENCERRAMENTO

11.1- Este instrumento preliminar particular obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

11.2- Este Compromisso Particular de Venda e Compra, em virtude da determinação das partes contraentes, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo admissível o arrependimento, seja qual for à base, motivo ou pretexto alegado.

11.3- Para dirimir quaisquer dúvidas que direta ou indiretamente decorram deste contrato, as partes elegem o **FORO DA COMARCA DO DOMICILIO DA COMPRADORA** com a renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que possa vir a ser.

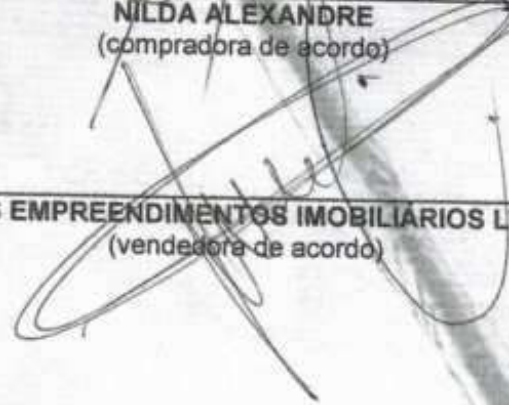
Parágrafo único – Neste contexto, a **compradora**, toma conhecimento prévio do conteúdo do objeto aqui ajustado, na presença das testemunhas abaixo assinadas, os quais ficam informados e conscientes de seus direitos e obrigações, no presente lhes submetido, previamente para análise e estudo, após, manifestando-se que estão bem esclarecidos quanto às condições contratuais convencionadas, conforme preconiza o artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor.

Por estarem assim justos e contratados, firmam este objeto particular de compromisso de venda e compra em 02 (duas) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas instrumentárias no negócio entabulado, as quais acompanharam e leram assinando no final.

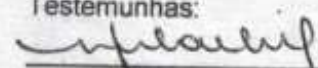
Praia Grande, 20 de Fevereiro de 2011




NILDA ALEXANDRE
(compradora de acordo)


CAPIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
(vendedora de acordo)

Testemunhas:


1 33.876.552-9

2

Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Cédulas de Praia Grande / S.P. - Bel. David St. -
Rua Dr. Roberto Silva - Centro da cidade, 330 - CEP: 13.701-000 - PRAIA GRANDE / S.P. - TEL: (13) 3471-1000 / FAX: (13) 3471-1001

Reconheço por semelhança a firma de: **NILDA ALEXANDRE**, em documento com
valor econômico. Dou fé.
Praia Grande, 25 de fevereiro de 2011.
Eu, Testemunho da verdade.

HELITON DE SOUZA SANTOS - Escrevente Autorizado
(Ord. 1: Total R\$ 5,50) - Cód: 201204413915800052604


Heliton de Souza Santos
Escritório Autorizado
FIRMA
DIR. ECONÔMICO 1
0802AA181692