

COHAB - CAMPINAS	
NÚMERO	ANO
2649	13

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular, de um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS**, Sociedade de Economia Mista, criada pela Lei Municipal de Campinas, nº 3.213, de 17/02/1965, inscrita no CNPJ sob o nº 46.044.871/0001-08, com sede nesta cidade, à Avenida Faria Lima, nº 10, Parque Itália, órgão integrante do Sistema Financeira da Habitação - SFH, neste ato representa por seu Diretor Presidente, **RICARDO AUGUSTO FABIANO CHIMINAZZO**, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 139.753, portador do RG-/SSPS nº 20.030.555 SSP/SP, e do CPF nº 158.476.778-20, e por seu Diretor Jurídico e Comercial, **RICARDO VIEIRA DE ALMEIDA BARBOSA**, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 207.884, portador do RG-SSPS nº 24.604.891, e do CPF nº 245.954.248-84, ambos brasileiros, com endereço comercial à Avenida Faria Lima, nº 10, Parque Itália, nesta cidade, e, de outro lado, como **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: ALEXANDRE AMARAL DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI-SP, sob o nº 111.811, portador do RG nº 33.988.762-X e CPF/MF nº 218.377.108-99, domiciliado na cidade de Santa Bárbara D'Oeste-SP, à rua Inacio Antonio, nº 635, apto 71, Centro, fica justo e acertado entre as partes a promessa de compra e venda do imóvel abaixo descrito, o que prometem fazer e cumprir na melhor forma de direito, na conformidade das cláusulas e condições seguintes:

1ª) - **A PROMITENTE VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive impostos e taxas, dívidas, dúvidas ou litígios de qualquer natureza, conforme dados da matrícula abaixo referida, do imóvel consistente no **Lote de terreno urbano sob o número 06, da Quadra 08, situado na cidade de Santa Bárbara D'Oeste, deste Estado, no loteamento denominado Conjunto Habitacional Santa Terezinha**, de forma irregular, medindo 23,50M, de frente para a Rua Monteiro Lobato, nº 185, nos fundos mede 20M e confronta com os lotes 02 e 03, do lado direito mede 17M da frente aos fundos e confronta com o lote 05, e do lado esquerdo mede 4,50M e confronta com parte do lote 01, perfazendo a área superficial de 215,00M<sup>2</sup>. Descrição esta na conformidade da que consta da Matrícula nº 49.408, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste.

2ª) - Que, pretendendo a outorgante vender o referido imóvel, promoveu, para tanto, a Concorrência Pública nº 003/2.013, na qual foi vencedora a proposta apresentada pelo ora outorgado, supra qualificado, a qual, homologada, a ele foi adjudicado parte do seu objeto. Em decorrência, por este contrato e na melhor forma de direito e nas condições da proposta vencedora do certame, promete vender o imóvel referido na cláusula 1ª supra ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, que se compromete a comprá-lo, mediante as seguintes cláusulas e condições: o preço certo para a venda do imóvel objeto deste contrato e constante da proposta por ele ofertada na citada concorrência é o de **R\$ 64.400,00 (sessenta e quatro mil e quatrocentos reais)**, por conta do qual a **PROMITENTE VENDEDORA** declara já haver recebido do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, a título de entrada e princípio de pagamento, em moeda corrente nacional, a quantia de R\$ 12.880,00 (doze mil e oitocentos e oitenta reais), em cujo valor estão incluídos os R\$ 3.215,00 (três mil e duzentos e quinze reais), relativos à caução, do que dá plena quitação. O restante do preço, no valor de R\$ 51.520,00 (cinquenta e um mil e quinhentos e vinte reais), o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** se compromete a pagar à **PROMITENTE VENDEDORA** em **60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas, reajustadas anualmente pelo índice IPCA**, ou por qualquer outra que a venha substituir, vencendo-se a primeira delas a trinta dias da data do pagamento da entrada e, as demais, em igual dia dos meses subsequentes, na forma aqui indicada, até final liquidação do saldo do preço de venda. **Fica estipulado que o valor das 12 (doze) primeiras prestações será de R\$ 858,67 (oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e sete centavos).**

§ Primeiro) - Os pagamentos destas prestações deverão ser feitos por meio de boletos bancários que serão encaminhados via correio ao endereço do **PROMITENTE COMPRADOR**, sendo que os comprovantes desses pagamentos, devidamente autenticados, serão os recibos dos pagamentos das prestações.

§ Segundo) - Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer uma dessas prestações o valor em débito será acrescido da atualização monetária pelo IPCA, ou, na falta deste, pelo INPC, acrescido de juros compensatórios de 1,00% ao mês, mais juros de mora de 1,00%, ao mês e multa de 2,00% ao mês, incidentes até a data do efetivo pagamento.

§ Terceiro) - O atraso no pagamento de duas das prestações aqui convencionadas, implicará no imediato vencimento das demais parcelas restantes independentemente de aviso, ou de qualquer medida judicial ou extra judicial, e na consequente rescisão deste

contrato, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** promover as medidas judiciais cabíveis, para isso.

3ª) - A **PROMITENTE VENDEDORA** imite, nesta data, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse precária do imóvel que deverá ser por ele exercida, com todos os ônus dela decorrentes, inclusive os dos impostos e taxas incidentes ou que vierem a incidir sobre o imóvel em causa.

§ Único) - A imissão do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse do imóvel, estabelecida nesta cláusula, exime a **PROMITENTE VENDEDORA** de quaisquer responsabilidades por eventuais danos, inclusive em relação a terceiros que venham a ocorrer ali.

4ª) - Esta promessa de compra e venda é feita em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes, prometendo a **PROMITENTE VENDEDORA** fazê-la sempre boa, firme e valiosa, por si e sucessores.

5ª) - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá promover no imóvel aqui objetivado as benfeitorias que entender necessárias, cuja responsabilidade, não só pelo custo dos projetos, como pela contratação e execução dessas benfeitorias, será de sua inteira e exclusiva responsabilidade, sem que implique em qualquer forma de solidariedade da **PROMITENTE VENDEDORA**, nada podendo dela ser pleiteado, em decorrência disso.

6ª) - Efetivados os pagamentos pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** e, estando quites com os pagamentos prometidos, obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA** ou seus **SUCESORES**, a lhe outorgar a escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito na cláusula primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sendo certo que todas as despesas, custas, emolumentos, impostos, taxas, certidões e registros decorrentes dessa escritura correrão por conta exclusiva do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, assim como, o ITBI incidente neste contrato que deverá ser pago por ele no prazo e na forma da Lei.

7ª) Declara, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA**, sob responsabilidade civil e penal: a) que inexistente qualquer ação de caráter real, pessoal, reipersecutória ou trabalhista relacionada ao imóvel prometido em venda, apresentando certidão atualizada expedida pelo Registro de Imóveis local, e aqui arquivada; b) que ela outorgante se enquadra nas

condições estabelecidas no artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 2 de maio de 2007, sendo certo que o imóvel objeto deste faz parte do seu ativo circulante, onde está lançado contabilmente, não tendo constado, nunca, do seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal, nos termos da Portaria acima mencionada.

8ª) - As partes aceitam e se comprometem a cumprir este contrato tal como está redigido e obrigam-se por si, herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento do que fica aqui ajustado, elegendo como foro competente para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências derivadas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

E, por estarem assim justos e contratados, após terem lido, discutido e entendido este contrato, e não havendo mais dúvidas sobre o conteúdo e alcance obrigacional deste instrumento, as partes o assinam, em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo indicadas, para que produza os seus regulares efeitos de direito.

Campinas, 12 de dezembro de 2013.

**PROMITENTE VENDEDORA:**



**RICARDO AUGUSTO FABIANO CHIMINAZZO**  
Diretor Presidente



**RICARDO VIEIRA DE ALMEIDA BARBOSA**  
Diretor Jurídico e Comercial

**COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:**



**ALEXANDRE AMARAL DE ALMEIDA**

**TESTEMUNHAS:**



**DANIELA DOS SANTOS GUARITA**  
Coordenadora de Licitações e Suprimentos  
COHAB/CP



**VALTER FROLOI JUNIOR**  
Coordenador de Licitações e Suprimentos  
COHAB/CP

