

NÚMERO	ANO
2725	14

**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/MF sob o nº 46.044.871/0001-08, com sede nesta cidade, na Avenida Prefeito Faria Lima nº 10, Parque Itália, órgão integrante do Sistema Financeira da Habitação - SFH, neste ato representa por sua Diretora Presidente, Sra. **ANA MARIA MINNITI AMOROSO**, solteira, arquiteta, portadora do RG nº 9.860.243-3 SSP/SP, e do CPF nº 107.931.538-16, e por seu Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro, Sr. **JOÃO LEOPOLDINO RODRIGUES**, casado, contador, portador do RG nº 6.810.618-X SSP/SP e do CPF nº 448.057.728-91, ambos brasileiros, com endereço comercial na Avenida Prefeito Faria Lima nº 10, Parque Itália, nesta cidade, e de outro lado, como **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, Sr. **JOÃO ANTONIO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, economista, portador do RG nº 4.792.234-5 SSP/SP e CPF/MF nº 568.774.048-15, casado com a Sra. ANA MARIA MASCHIETTO GONÇALVES, domiciliado na cidade de Capivari/SP, na Rua Achilles Forti nº 340, 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, do imóvel registrado sob nº 05 na Matrícula nº 31.222, no livro 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Capivari/SP, consistente no Lote de terreno urbano sob o número 05, da Quadra M, de caráter comercial, situado com frente para a Rua Américo Forti, na cidade de Capivari, deste Estado, no loteamento denominado Conjunto Habitacional Porto Alegre, contendo conforme descrito na Certidão anexa, área superficial de 1.170,86 m<sup>2</sup> (um mil cento e setenta metros e oitenta e seis decímetros quadrados), com as seguintes



medidas e confrontações: Partindo de um ponto situado na divisa com o lote nº 04 e Rua Américo Forti, segue em linha reta pela extensão de 15,40M (quinze metros e quarenta centímetros), confrontando com o lote nº 04 da mesma quadra; deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de 4,30m. (quatro metros e trinta centímetros), confrontando com a propriedade de Ademar e Antônio Tognin; deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de 63,84m (sessenta e três metros e oitenta e quatro centímetros), com a mesma confrontação anterior; deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de 21,15m. (vinte e um metros e quinze centímetros), de frente para a Rua Oswaldo Mazzini; deflete à direita em curva numa extensão de 7,85m. (sete metros e oitenta e cinco centímetros) e raio de 5,00m (cinco metros) na confluência das Ruas Oswaldo Mazzini e Rua Américo Forti, segue em linha reta pela extensão de 12,31m. (doze metros e trinta e um centímetros) de frente para a Rua Américo Forti; deflete à esquerda em curva pela extensão de 24,78m. (vinte e quatro metros e setenta e oito centímetros), com raio de 71,00 m (setenta e um metros), e com a mesma confrontação anterior, segue em linha reta, pela extensão de 15,50 m. (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Américo Forti, até encontrar o ponto inicial desta descrição.

2ª) - Que, pretendendo a outorgante vender o referido imóvel, promoveu, para tanto, a **CONCORRÊNCIA PÚBLICA nº 002/2.014**, 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\$ 220.500,00 (duzentos e vinte mil e quinhentos 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\$ 44.100,00 (quarenta e quatro mil e cem reais), em cujo valor estão incluídos os R\$ 8.305,00 (oito mil e trezentos e cinco reais), relativos à caução, do que dá plena quitação. **O restante do preço, no valor de R\$ 176.400,00 (cento e setenta e seis mil e quatrocentos 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 outro que o 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 a final liquidação do saldo do preço de venda. Fica estipulado que o valor das 12 (doze) primeiras prestações será de R\$ 2.940,00 (dois mil e novecentos e quarenta reais).

§ Primeiro) - Os pagamentos destas prestações deverão ser feitos por meio de boletos bancários que serão encaminhados mensalmente, 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% (um por cento) ao mês, mais juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês e multa de 2,00% (dois por cento) 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 à **PROMITENTE VENDEDORA**, nada podendo dela ser pleiteado, em decorrência disso.

§ Único) - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá ceder os direitos do presente contrato, a qualquer título, à não ser com o prévio e expreso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**.

6ª) - Efetivados os pagamentos pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** e, estando quites com os pagamentos prometidos, obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA** ou os 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, 27 NOV 2014

**PROMITENTE VENDEDORA:**

  
ANA MARIA MINNITI-AMOROSO  
Diretora Presidente

  
JOÃO LEOPOLDINO RODRIGUES  
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

**COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:**

  
JOÃO ANTÔNIO GONÇALVES DE OLIVEIRA

**TESTEMUNHAS:**

  
SANDRA PINHEIRO DE SOUZA  
Coordenadora de Administração  
COHAB-CP

  
VALTER PRÓDI JÚNIOR  
Coordenador de Dívidas e Suprimentos  
COHAB/CP

