

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA DE IMÓVEL E AVENCAS. PROMESSA DE VENDA E 129-15

Através do presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Avencas, de um lado como VENDEDORES, de ora em diante designados simplesmente como VENDEDORES, o Sr. ARMANDO YOSHIO TANAKA, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 3.298.792 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob n.º 029.342.998.72, e sua esposa Sra. ROSA MIEKO TANAKA, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 5.469.346-9 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob n.º 386.424.688-15, residentes e domiciliados a Rua Vicente Romano n.º 70, apto. 181, Mooca, CEP: 03124-050, São Paulo-SP, e de outro lado como COMPRADOR, de ora em diante denominado simplesmente COMPRADOR, o Sr. RENATO JOZALA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 14.072.664, e inscrito no CPF/MF sob n.º 082.147.748-02, residente e domiciliado à Praça Antero Ferreira Brito n.º 51, Pirituba, São Paulo-SP, têm entre si justos e contratados, as condições estipuladas neste instrumento por livre vontade, as quais mutuamente aceitam e outorgam, para o bom e fiel cumprimento do mesmo por si, herdeiros ou sucessores seja a que título for, cujas cláusulas seguem abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Os VENDEDORES são legítimos possuidores/proprietários do seguinte imóvel: CONJUNTO COMERCIAL N.º 63, localizado no 6.º andar do EDIFÍCIO TCE OFFICE TOWER, situado à Rua Santa Luzia n.º 48, Liberdade, 2.º Subdistrito Liberdade, registrado junto ao 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com área privativa de 35,17m², área de uso comum de garagem de 21,94m², (correspondente ao uso de uma vaga indeterminada, sujeita a uso de manobrista), área de uso comum de 15,585m², correspondendo a fração ideal de 1,1906% no terreno e coisas de uso comum, totalizando uma área de 72,695m², cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte n.º 005.045.0032-5.

CLÁUSULA SEGUNDA: Através do presente instrumento os VENDEDORES comprometem-se a vender, e o COMPRADOR a comprar o imóvel descrito na Cláusula Primeira, livre de dúvidas, dívidas ou ônus.

CLAUSULA TERCEIRA: Pela compra ora firmada o **COMPRADOR** pagará aos **VENDEDORES** o valor total de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil), que será pago nas condições abaixo:

- a) **R\$12.000,00 (doze mil reais)**, pago neste ato em moeda corrente, valor do qual os **VENDEDORES** dão plena, rasa e irrevogável quitação.
- b) **R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, pago neste ato, através do veículo marca IMP/BMW, modelo 318IM KOV REGINO, ano 1994, modelo 1995, cor prata, Placas BMW-0452, chassi, WBAA18M2SRAM03262, registrado em nome de Paulo Eduardo Fontanelli Scavacini, cujo veículo neste ato é entregue aos **VENDEDORES**, que recebem o mesmo, dando quitação ao valor de R\$25.000,00 (vinte cinco mil reais) pago através do veículo.
- c) O saldo no valor de **R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais)**, será pago em 10 (dez) parcelas, representadas por cheques, cujos valores e vencimentos seguem discriminados:
- **Primeira Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais)** representada pelo cheque n.º 850191, da agência 1541, conta corrente 10350-0, do Banco do Brasil, com vencimento para **20-03-2005**, cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
 - **Segunda Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais)**, representada pelo cheque n.º 224, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-04-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
 - **Terceira Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais)**, representada pelo cheque n.º 225, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-05-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.

- Quarta Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 226, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-06-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
- Quinta Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 227, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-07-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
- Sexta Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 228, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-08-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
- Sétima Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 229, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-09-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
- Oitava Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 230, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-10-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.
- Nona Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** representada pelo cheque n.º 231, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para **07-11-2005**, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.

DOLLY
1328

Décima Parcela: R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), representada pelo cheque n.º 232, da agência 0383, conta corrente 50448-7, do Banco Itaú S/A, emitido por Malato Comércio Papéis Tipográficos Ltda.-ME, com vencimento para 07-12-2005, com cujo cheque é entregue neste ato aos **VENDEDORES**, para depósito na data do seu respectivo vencimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Após o pagamento integral das parcelas constantes da presente cláusula, os **VENDEDORES** darão plena, raza e irrevogável quitação quanto ao pagamento, obrigando-se a passar a escritura definitiva do imóvel ao **COMPRADOR** ou a quem esta indicar.

CLÁUSULA QUARTA: O não pagamento de qualquer das parcelas, com a não compensação dos cheques dados em pagamento, acarretará ao **VENDEDOR** uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA: O **COMPRADOR** adquire o imóvel, objeto do presente contrato, livre de quaisquer ônus, sendo de inteira responsabilidade dos **VENDEDORES** o pagamento de todas e quaisquer despesas que incidirem sobre o imóvel até a presente data, tais como impostos, taxas, contribuição de melhoria, cotas condominiais, IPTU, despesas com água, esgoto, energia elétrica etc.

CLÁUSULA SEXTA: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, com exceção ao constante da cláusula seguinte.

CLÁUSULA SÉTIMA: O vencimento consecutivo de 03 (três) parcelas, sem o respectivo pagamento, acarretará a rescisão do contrato, perdendo o **COMPRADOR** em favor dos **VENDEDORES**, 50% (cinquenta por cento) do total dos valores pagos até a data da rescisão, cabendo aos **VENDEDORES** devolverem ao **COMPRADOR**, apenas 50% (cinquenta por cento) do total dos valores pagos, acrescidos de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, e correção monetária de acordo com o índice da Tabela de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA OITAVA: Os **VENDEDORES** declaram não serem empregadores ou produtores rurais, e portanto não se encontram-se incursos nas restrições impostas pela legislação vigente.

CLÁUSULA NONA: Neste ato os **VENDEDORES** dão a posse do imóvel, objeto do presente instrumento, ao **COMPRADOR**.

L 6

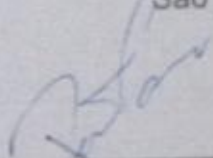
CLÁUSULA DÉCIMA: O **COMPRADOR** fica responsável pela entrega do recibo de transferência do veículo dado em pagamento, aos **VENDEDORES**, ou pessoa por eles indicada.

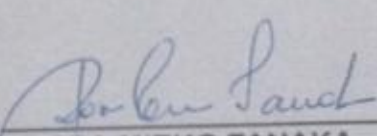
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Os **VENDEDORES** ficam obrigados e responsáveis pelo fornecimento dos documentos necessários a outorga da escritura definitiva, inclusive as certidões negativas de protestos, certidões negativas dos distribuidores Forenses Estadual, Cível e Família, e certidão negativa Federal, Cível e Trabalhista, cuja escritura será lavrada após o pagamento de todas as parcelas constantes da cláusula terceira, sendo de responsabilidade do **COMPRADOR**, as despesas de lavratura e registro da escritura definitiva.

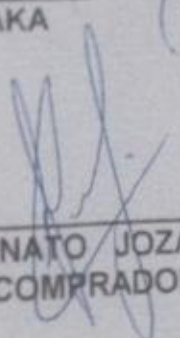
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP, para dirimir todas e quaisquer dúvidas provenientes do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, independente do domicílio, arcando a parte perdedora como o pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária do procurador da parte inocente fixada em 20% (vinte por cento), sobre o valor da causa.

Por estarem justos e contratados, **VENDEDORES** e **COMPRADORES**, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, o que foi efetuado na presença de 02 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram, e também assinam, para que surta os efeitos legais de direito.

São Paulo, 28 de Janeiro de 2.005.


ARMANDO YOSHIO TANAKA
VENDEDOR


ROSA MIEKO TANAKA
VENDEDORA


RENATO JOZALA
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

