



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

fls. 421

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO
Ap. 22-A, Bloco 3, Parque dos Sabiás II, Av. Maria Ranieri, 6-40, Bauru, SP.

*Queli de Tatiana Jacoté da
Mota*

Pelo presente, onde figuram, de um lado, **RICHARD LUIZ DA MATTA**, brasileiro, divorciado, diretor de marketing, RG 29.911.351-6 SP, CPF 899.912.811-34, e, **KARINA MORATTO AGUILHAR**, brasileira, divorciada, esteticista, RG 33.476.071-9, CPF 222.940.488-14, residentes e domiciliados na Rua Maria Ranieri, 6-40, AP. 22-A, Bloco 3, Bauru, SP - doravante simplesmente denominados **VENDEDORES**; e, de outro lado, **CARLOS ADALBERTO MOTTI**, brasileiro, consultor em telecomunicações, RG 8.665.381-7 SSP/SP, CPF 797.548.728-72, e sua esposa **TELMA FLORES GENARO MOTTI**, brasileira, Funcionária Pública Estadual, RG 6.705.367, e CPF 959.405.618-53, residentes e domiciliados na Rua João Croce, 1-180, Bauru, SP - daqui por diante simplesmente designados por **COMPRADORES**, ficam justas, certas e acordadas as cláusulas seguintes, no tocante à venda, pelos primeiros, e à compra, pela segunda, de um imóvel urbano.

Cláusula 1ª - Do Imóvel Negociado - Os **VENDEDORES** são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel: "Apartamento sob o n.º 22-A, 1º andar, do empreendimento denominado Parque dos Sabiás II, Edifício-Bloco 3, 2ª fase, possuindo área real privativa de 60,2000 m², área real de uso comum de 5,8074 m², área real total de 66,0074 m², e a correspondente fração ideal no terreno de 0,1802%, tendo direito ao uso de um espaço-estacionamento de veículo, localizado na Avenida Maria Ranieri, 6-40, nesta Cidade, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o n.º 5/1249/10 (em maior área), melhor descrito e caracterizado na Matrícula n.º 93.110, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP", cujo título aquisitivo encontra-se devidamente registrado na Matrícula informada, sob o R. 3/93.110.

Par. Único - Os **COMPRADORES** aceitam as condições de preço e do estado de conservação do imóvel, após análise prévia, comprometendo-se em adquiri-lo para si pela transação ora efetuada, o que faz através de suas assinaturas ao final do presente.

D  *K*





BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

fls. 423

Cláusula 2ª - Do Preço e das Condições de Pagamento - Os Celebrantes convencionam que o valor total da presente negociação é de **R\$ 74.000,00** (Setenta e Quatro mil reais), valores estes a serem liquidados da seguinte maneira:

I - **R\$ 48.048,85** (Quarenta e Oito mil, Quarenta e oito reais e Oitenta e Cinco centavos), à vista, por meio de TED e/ou transferência em conta corrente ou poupança nominal aos **VENDEDORES** em até 5 (cinco) dias úteis a assinatura deste contrato.

I.1 - Caso haja qualquer problema no recebimento dos valores acima, não havendo a liquidação no prazo determinado, estará encerrada a negociação, quando permanecerá a posse com os **VENDEDORES**, e responderão os **COMPRADORES** pela multa da Cláusula 6ª deste instrumento.

II - **R\$ 25.951,15** (Vinte e Cinco mil, Novecentos e Cinquenta e um reais e quinze centavos) pagos diretamente a **Caixa econômica Federal**, em parcelas mensais conforme planilha de saldo devedor dos vendedores junto a instituição financeira, devendo os **COMPRADORES**, liquidarem totalmente o débito em até 120 dias a partir do 1º vencimento assumido por eles, no qual se dará em **02 de Abril de 2012**.

II.1 - Caso haja qualquer problema no pagamento dos valores acima, não havendo a liquidação no prazo determinado, responderão os **COMPRADORES** pela multa da Cláusula 6ª deste instrumento.

Par. Único - Tal quantia foi decidida pelos **VENDEDORES**, nada havendo, pelos **COMPRADORES** a opor, aceitando-a de pronto e, desta forma, a responsabilidade oriunda de tal situação não pode ser atribuída a ninguém, além deles próprios, presente ou futuramente. Os **VENDEDORES** também declaram expressamente aceitar a forma de pagamento, sem qualquer oposição à mesma, desde que seguidos corretamente os preceitos instituídos por este Contrato.

Cláusula 3ª - Da Transferência da Posse - Os **COMPRADORES** receberão a posse precária do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados da data do efetivo pagamento dos **R\$ 48.048,85** (Quarenta e Oito mil, Quarenta e oito reais e Oitenta e Cinco centavos), previstos no item I da Cláusula anterior, tornando-se ela definitiva no ato da liquidação dos valores junto a caixa Econômica federal. O imóvel deverá ser entregue



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

236
fls. 24

pelos **VENDEDORES**, livre e desimpedido de pessoas, bens e constrações de qualquer natureza, aos **COMPRADORES**.

Par. único - Os **COMPRADORES** declaram-se ciente e conhecedores quanto ao fato de, em virtude do financiamento, ser o imóvel gravado com cláusula de hipoteca ou alienação fiduciária, pela Caixa Econômica Federal, estando isentos os **VENDEDORES** sobre esta decisão, de cunho administrativo da CEF para a garantia do recebimento dos valores componentes do empréstimo.

Cláusula 4ª - Da Lavratura da Escritura Pública - Os VENDEDORES

declaram-se cientes e conhecedores quanto ao fato dos **COMPRADORES** transmitirem o imóvel em nome de terceiros, por meio de escritura pública, ou contrato de compra e venda em instituições financeiras, seja qual for, tendo em vista que o imóvel objeto deste instrumento será disponibilizado a venda após a conclusão desta negociação no qual se dará após a assinatura deste instrumento e liquidação dos **R\$ 48.048,85** (Quarenta e Oito mil, Quarenta e oito reais e Oitenta e Cinco centavos) devendo os **VENDEDORES** emitir em favor dos **COMPRADORES**, uma procuração pública conferindo poderes para a situação citada acima sem qualquer oposição à mesma, desde que seguidos corretamente os preceitos instituídos por este Contrato. As despesas de escrituração e registro, bem como a procuração citada acima correrão por conta dos **COMPRADORES**, estando isentos os **VENDEDORES**.

Par. único - Obrigam-se os **COMPRADORES**, a liquidarem o débito total citado na clausula 2º item II, junto a Caixa Econômica federal, na transferência do imóvel a terceiros, seja qual for a data, apresentando aos **VENDEDORES**, a carta de quitação da Caixa Econômica, e ou somente cópia da matrícula do imóvel com a devida averbação de quitação e transferência de titularidade.

Cláusula 5ª - Da Multa e Juros por Atraso no Pagamento - O atraso no pagamento dos valores nas datas combinadas ensejará aos **COMPRADORES**, quando da liquidação, a aplicação de multa de 2% (dois por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês na quantia em aberto, e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) para cobrança extrajudicial, e 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, seja ela qual for, para a cobrança judicial, se necessário for.

[Handwritten signatures and initials]



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

287
fls. 425
p

Cláusula 6ª - Da Multa por Infração Contratual - Qualquer atitude das partes que, efetivamente, leve ao cancelamento do negócio após o firmamento deste instrumento, ou infringir as cláusulas previstas no curso deste contrato (até a efetivação da venda a terceiros), ocasionará a cobrança de uma multa por aquela que sentir-se lesada em virtude da desídia da outra, estipulada em **10%** (dez por cento) do valor correspondente à negociação.

Cláusula 7ª - Da Irrevogabilidade e da Irretratabilidade - O presente instrumento é realizado em caráter **irrevogável e irretratável** (exceto nos casos nele próprio previsto), não cabendo às partes invocar para si o direito de desistência e/ou arrependimento, sendo plenamente aplicáveis as sanções previstas neste documento àquele que não respeitar suas cláusulas e condições, conforme as circunstâncias nele indicadas.

Cláusula 8ª - Dos Tributos e Demais Encargos - Eventuais dívidas existentes relacionadas aos tributos, taxas, tarifas e preços públicos incidentes sobre o imóvel, serão reguladas da seguinte forma (IPTU, energia elétrica, água, condomínio e todos mais):

I - pelos **VENEDORES** - dívidas com fato gerador originado anteriormente à data de transferência da posse precária aos **COMPRADORES**, independente da época da cobrança.

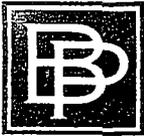
II - pelos **COMPRADORES** - dívidas oriundas dos encargos acima, incidentes a partir da data de tomada da posse precária, desde que originadas dali por diante.

§ 1º - Em caso de dívidas pertencentes aos **VENEDORES**, e não pagas a contento, ocasionando transtornos aos **COMPRADORES**, esta cobrará tais quantias daquela, incluindo-se, quando do pagamento, a multa de 2%, atualização monetária e juros de 1% ao mês, segundo os órgãos arrecadadores o fazem, mais custas e honorários advocatícios, se necessário for, além da multa do condomínio, prevista em convenção própria.

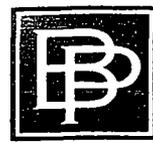
§ 2º - Os **COMPRADORES** obrigam-se a providenciar a inscrição do imóvel objeto deste contrato, em seu nome, no prazo de até 10 (dez) dias posteriores à tomada da posse precária do mesmo, nas instituições

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

228
115. 426

responsáveis pelas cobranças de energia elétrica (CPFL), água e esgoto (DAE), condomínio (Administradora), etc.

§ 3º - Caso continuem os **VENDEDORES** a ser cobrados por dívidas oriundas dos encargos acima mencionados, sem que os **COMPRADORES** tenham regularizado a inscrição para seu nome junto aos órgãos responsáveis, exigirão eles, **VENDEDORES**, o cumprimento de dita determinação, ou poderão pagar as dívidas pelas quais estejam sendo notificados, cobrando-as dos **COMPRADORES**, incluindo-se, quando do pagamento, a multa de 2%, atualização monetária e juros de 1% ao mês, segundo os órgãos arrecadadores o fazem, mais custas e honorários advocatícios, se necessário for, além da multa do condomínio, prevista em convenção própria.

Cláusula 9ª - Da Sucessão e Direitos Hereditários das Partes - Os **VENDEDORES** obrigam-se a informar seus herdeiros e sucessores acerca da presente transação, considerando-se isto feito após as assinaturas ao final, para, em caso de qualquer deles vir a faltar antes de concluída a negociação, não ser o imóvel aqui referido reivindicado por mais ninguém, já pertencendo, para tais efeitos, a partir desta data, aos **COMPRADORES** - observados os preceitos neste documento instituídos (podendo esta, inclusive, habilitar o presente instrumento em eventual processo de arrolamento ou inventário em nome daqueles, solicitando o suprimento judicial para a assinatura de qualquer documentação pendente), desde que esteja em dia com suas obrigações.

Par. Único - Os **COMPRADORES**, por sua vez, compromete-se em informar seus herdeiros e sucessores acerca da presente transação, considerando-se isto feito após suas assinaturas ao final, para, em caso de vir a faltar antes de concluída a negociação, ser ela honrada por completo junto aos **VENDEDORES** (podendo estes, inclusive, habilitar o crédito em eventual processo de arrolamento ou inventário dos bens deixados por aquela, para a garantia do recebimento).

Cláusula 10ª - Das Condições Gerais - O presente contrato torna sem efeito demais documentos com caráter transitório e quaisquer outros impressos ou escritos que, por ventura, sejam invocados para alteração do ora pactuado, uma vez que se trata de acordo definitivo, anulando os demais.



§ 1º - os **COMPRADORES**, a partir da assinatura deste instrumento, deverão opor-se a quem quer que seja, na defesa ou ressalva deste imóvel, em quaisquer processos intentados e que, direta ou indiretamente, se relacionem com os direitos incidentes sobre ele, correndo às suas expensas os gastos necessários, os quais deverão ser ressarcidos pelos **VENDEDORES**, caso o motivo ensejador da disputa seja anterior à presente data, mesmo para citações, intimações ou constrição judicial posteriores a esta contratação.

§ 2º - A liquidação do preço ajustado deverá ser realizada pelos **COMPRADORES** nos termos estipulados, sendo certo o seguinte:

A) a falta de aplicação das cláusulas resolutórias previstas neste documento será sempre havida como tolerância das partes, não gerando àquela que der causa à sua aplicação, quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o contrato, podendo elas serem invocadas a qualquer tempo pelo prejudicado;

B) em caso de evicção do imóvel em virtude de sentença judicial (demanda promovida por terceiros), os **VENDEDORES** responderão pelos prejuízos sofridos pela **COMPRADORA**, diretamente a ela, desde que o motivo da discussão judicial seja anterior à presente data.

§ 3º - As partes declaram-se cientes e conhecedoras de seus direitos e deveres, os quais tornam-se juridicamente perfeitos após a devida leitura e firmamento deste instrumento, vencendo-se as obrigações nas datas acordadas, tornando-se inadimplentes para com seu cumprimento aqueles que não as observarem, ensejando a aplicação das penalidades aqui previstas, por quem dos envolvidos sentir-se prejudicado, direta e imediatamente, independentemente de qualquer outra providência, dispensada pelos Celebrantes a necessidade de constituição em mora do infrator por meio de notificação neste sentido, o que já está implícito na não observância das regras contratuais - à exceção dos tópicos de ocorrência neste instrumento já regulados.

§ 4º - Qualquer alteração do aqui pactuado deverá ser solicitada por escrito, pelo interessado à outra Parte, sempre antes do vencimento da obrigação (seja qual for), para, uma vez aceita, ser ela devidamente instrumentalizada por Adendo a este contrato. Sem que isto ocorra, não havendo o cumprimento daquilo a que se propuseram **VENDEDORES** e **COMPRADORES**, conforme as cláusulas e condições aqui constantes, estará

[Handwritten signatures and initials]



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

240
115.428
D

caracterizada a inadimplência, sujeitando-se aquele que lhe der causa às penalidades previstas, caso a caso.

Cláusula 11ª - Das Omissões e Legislação Correlata - As situações não previstas neste instrumento serão resolvidas por consenso entre as partes, sempre obedecidos os preceitos legais instituídos pela Constituição Federal, pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor, incluindo-se os casos de resolução e/ou rescisão contratual, direitos hereditários e sucessório, cláusula penal, etc. O mesmo se diga quanto às omissões, conforme previsto pela legislação.

Cláusula 12ª - Da Atuação do Intermediador - As partes confirmam, pelo presente, como **INTERMEDIADOR**, O Sr. **BRUNO ROCHA PINA**, Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI - SP. Sob **Nº 75.347**, a qual já vem acompanhando os trâmites da negociação desde o início, com a oferta do imóvel, pelo **VENDEDOR**; apresentação de proposta, pelos **COMPRADORES**; e aproximação de ambos, por este instrumento, não medindo esforços para a conclusão da presente transação, levando a termo todos os trabalhos pertinentes à corretagem do imóvel.

§ 1º - Fica combinado que não haverá o pagamento da comissão do **INTERMEDIADOR**, nesta transação, o qual se dará na venda para terceiros com valores a ser previamente combinados e de responsabilidade dos compradores seja quem for o intermediador.

§ 2º - Os Celebrantes informam estar de acordo com os dizeres e condições da cláusula, bem assim terem ciência quanto ao seu teor, o qual será aplicado independentemente da condução do negócio entre **VENEDORES** e **COMPRADORES**, nada havendo a reclamar, presente ou futuramente.

§ 3º - O **INTERMEDIADOR** seguirá acompanhando a negociação até a sua conclusão, com o final do pagamento do preço combinado, cientes os Celebrantes quanto ao mesmo não ter qualquer participação na aceitação, pelos **VENEDORES**, da forma de pagamento apresentada pelos **COMPRADORES**, devendo sempre serem respeitados os ditames legais reguladores de sua atuação (artigos 722 a 729 do Novo Código Civil).

Cláusula 13ª - Da Eleição de Foro para Solução de Problemas - Fica eleito, nos termos da lei, o foro da Comarca de Bauru, situação do imóvel, para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



BRUNO PINA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

741
P
fls. 420

presente contrato, renunciando as partes aqui contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que o seja, mesmo em decorrência de lei. Em casos de resolução judicial, o vencido obriga-se a arcar com todos os valores despendidos para o pagamento de custas e despesas processuais, além dos honorários de sucumbência, estabelecidos em 20% (vinte por cento) do valor discutido, ao patrono do vitorioso.

E assim, por estarem justos e contratados nos termos presentes, assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo arroladas, tornando-o **irretratável e irrevogável**, para todos os fins, prometendo a tudo cumprir e respeitar, atribuindo-lhe, ainda, plena eficácia executiva extrajudicial.

Bauru, SP, 16 de Março de 2012.



VENDEDORES:

RICHARD LUIZ DA MATTA

Karina Moratto Aguilhar
KARINA MORATTO AGUILHAR

COMPRADORES:

CARLOS ADALBERTO MOTTI

TELMA FLORES GENARO MOTTI

INTERMEDIADOR:

BRUNO ROCHA PINA

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
RG: _____

Nome: _____
RG: _____



PRIMEIRO TABELÃO DE NOTAS DE PROTESTO DE LETRAS ATITUOS DE BAURU

Carlos Roberto Felício - Tabelão
CNPJ: 06.828.516/0001-05
R. Bandeirantes, 8-8 - Centro - CEP: 17015-011
Ca Postal 131 - Tel. FAX: 14-3235-7455
Nossa 14-3235-7452 - Protesto 14-3235-7450 - Bauru/SP

Reconheço por assinatura a(s) firma(s) de :
(130156) RICHARD LUIZ DA SILVA
em documento COM VALOR ECONOMICO, por test. da verdade.
BAURU, 21 de Outubro de 2017. R\$: 7,34 COD:1
YVE CAROLLINE NANDALTI PEREIRA - ESCRIVENTE

*QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FALSI.

