

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO

### IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, firmado entre as partes, comparecem de um lado, na qualidade de promitente VENDEDOR(ES) doravante denominados simplesmente "**VENDEDOR**", independentemente do número e de gênero designado(s), **TATSUO KUBO**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.175.885, inscrito no CPF/MF sob nº 342.933.968-53, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, **MARILIA ANTONIO KUBO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.862.910, inscrita no CPF/MF sob nº 228.837.628-72, residentes e domiciliados na Avenida 14-A, 783 – Vila Indaiá – Rio Claro/SP – CEP 13506-725; e de outro lado, na qualidade de promitente COMPRADOR(ES), doravante denominado simplesmente "**COMPRADOR**", independentemente do número e de gênero designado(s), **WAGNER JOSE CORDEIRO AMANCIO**, brasileiro, comerciante, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 457884071, inscrito no CPF/MF sob nº 477.034.148-24, residente e domiciliado na Rua Herivelton Martins, 64 – Jardim São Domingos – Campinas/SP – CEP 13053-306, os quais têm entre si, justos e contratados o que mutuamente assinam e outorgam, a saber:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1.- Que, ele "**VENDEDOR**" nomeado, à justo título, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel, situados nesta cidade, município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, consistente da unidade autônoma designada por Apartamento nº 24, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO CARTAGENA", que faz parte integrante do "CONDOMÍNIO GIBRALTAR" situado na Avenida Dom Pedro I, nº 2261, no loteamento denominado "PORTAL DO GUARUJÁ", no município, distrito e comarca de Guarujá, melhor descrito e caracterizado na matrícula número 38.474 do Registro de Imóveis de Guarujá; imóvel cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0988-001-041.

1.2.- Que, assim sendo e possuindo ele "**VENDEDOR**" o imóvel acima descrito e caracterizado, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos ou encargos de qualquer natureza, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, se obriga e compromete a vender referido imóvel, ao ora "**COMPRADOR**", que por sua vez se obriga e se compromete à adquiri-lo, tudo mediante o preço, cláusulas, condições e obrigações que adiante reciprocamente estipulam e outorgam, a saber:-.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1.- O preço certo e ajustado para a presente transação é de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, que o "**COMPRADOR**" se obriga a pagar ao "**VENDEDOR**" da seguinte forma:

- A) **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** a título de sinal, pagos anteriormente, em favor da IMOBILIÁRIA SOL & MAR LTDA, que dá plena e total quitação;
- B) **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, mediante assinatura deste instrumento, em favor do "**VENDEDOR**" que indica a conta corrente 5493-3, da agência 7087-4, do Banco do Brasil (Favorecido: **TATSUO KUBO**, CPF nº 342.933.968-53), cuja quitação e efetivação do presente instrumento dar-se-á no ato da respectiva compensação bancária;
- C) **R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)**, no ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro, sendo R\$ 11.400,00 em favor da IMOBILIÁRIA SOL & MAR LTDA, em conta a ser indicada por ela, e R\$ 15.600,00 em favor do "**VENDEDOR**" que indica a conta corrente 5493-3, da agência 7087-4, do Banco do Brasil (Favorecido: **TATSUO KUBO**, CPF nº 342.933.968-53), cujas quitações dar-se-ão no ato das respectivas compensações bancárias;
- D) **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** representados pelo veículo VW VIRTUS 2019/19 MSI AUTOMÁTICO, PRETO, RENAVAM 01191077958, PLACA QQU2F58, o qual deverá estar nas mesmas condições e estado no qual foi vistoriado pelas partes anteriormente (em 20/02/2024), a ser transferido, e entregue ao "**VENDEDOR**" no ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro;

- E) **R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais)**, através de liberação de recursos de consórcio bancário, junto ao **BANCO SANTANDER**, conforme carta de consórcio contemplada do grupo 003085, cota 382-0.

O prazo para a satisfação desse valor, salvo motivo de caso fortuito ou força maior, greve de órgãos públicos ou bancária, ou suspensão federal de concessão de crédito, é de até **60 (sessenta) dias**, iniciados a partir da assinatura deste instrumento.

E1) É de conhecimento das partes que os valores pertinentes ao consórcio imobiliário, constante no item “E” da cláusula segunda, serão pagos pelo “Agente Financeiro” ao **“VENDEDOR”**, somente após entregue, ao referido “Agente Financeiro”, o Contrato de financiamento, devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESCRITURA**

3.1.- Fica aqui combinado que todas as despesas decorrentes da futura escritura pública, tais como emolumentos cartorários e registrais, imposto sobre transmissão e demais custas inerentes, serão de exclusiva responsabilidade do **“COMPRADOR”**.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA IMISSÃO DE POSSE**

4.1.- O **“COMPRADOR”** receberá as chaves e entrará na **posse provisória** do imóvel objeto deste instrumento **no ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro**, devendo o presente imóvel estar devidamente desocupado e livre de pessoas, mobiliado conforme visitado, retirando-se apenas 01 micro-ondas e pertences pessoais.

4.2.- Que, todos os impostos, taxas, contribuições e demais tributos, despesas condominiais, incidentes sobre o imóvel deste instrumento, até a data da posse, são de inteira e total responsabilidade dele **“VENDEDOR”** e daquela data em diante, passam para a total e exclusiva responsabilidade dele **“COMPRADOR”**.

**Parágrafo Único** - Obriga-se o “**COMPRADOR**” a transferir para o seu nome, a inscrição imobiliária do imóvel objeto do presente instrumento, junto a Prefeitura Municipal de Guarujá, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após o registro do devido contrato particular com força de escritura, bem como a transferência de titularidade junto a administradora do condomínio, e a troca de titularidade junto a Elektro.

### **CLÁUSULA QUINTA – DOS DOCUMENTOS**

5.1. - O “**VENDEDOR**” compromete-se a apresentar, em perfeita ordem jurídica, as seguintes certidões – pessoais e do imóvel, além de documentos pessoais, e entregar ao “**COMPRADOR**”, a saber:

- 1) Certidão dos Distribuidores Forenses (referente a AÇÕES CÍVEIS), do estado de São Paulo;
- 2) Consulta dos Cartórios de Protesto;
- 3) Certidão do Fórum Trabalhista de São Paulo – TRT 2<sup>a</sup> (processos físicos e digitais) e 15<sup>a</sup> regiões;
- 4) Certidão da Justiça Federal do Estado de São Paulo (03 regiões);
- 5) Certidão de Débitos Trabalhistas Nacional (CNDT);
- 6) Matrícula Atualizada de Inteiro Teor do Imóvel;
- 7) Documento pessoal – RG ou CNH;
- 8) Certidão de Estado Civil;
- 9) Comprovante de endereço atualizado.

5.2. – Compromete-se o “**VENDEDOR**” a apresentar, até a data de entrega das chaves do imóvel, as devidas certidões negativas emitidas I) pela Prefeitura de Guarujá-SP, referente a débitos de impostos e taxas municipais, e II) pela administradora do condomínio, referente a débitos condominiais.

### **CLÁUSULA SEXTA – DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL**

6.1- Além das cláusulas previstas neste instrumento, a presente transação será regida pela legislação vigente e disciplinadora dos contratos desta natureza, sendo celebrado em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, não podendo os contratantes dele se arrepender.

6.2.- O presente contrato obriga, além das partes contratantes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao seu fiel e integral cumprimento.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1 - Em caso de descumprimento de quaisquer das cláusulas previstas neste instrumento, as partes convencionam multa contratual no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da transação, a ser paga pela parte infratora à parte inocente num prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do fato.

7.1. - Sobre o valor da multa correrão atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês incidente até a data do seu efetivo pagamento.

7.2.- Fica perfeitamente acordado que, em caso de descumprimento das cláusulas deste contrato, por parte do “**COMPRADOR**”, ou “**VENDEDOR**”, fica obrigado à parte arrependida o pagamento da comissão pela intermediação do negócio a **IMOBILIÁRIA SOL & MAR LTDA**, desde já acordada no valor de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**.

7.3.- Se o saldo representativo do débito em aberto, conforme cláusula segunda deste instrumento for solucionado **após o seu respectivo vencimento**, o mesmo será acrescido de multa de **2% (dois por cento)** e corrigido a **1% (um por cento) ao mês**, a título de juros remuneratórios, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. Caso o saldo em aberto não seja solucionado em até 120 dias após seu vencimento, este contrato será reincidente, perdendo o “**COMPRADOR**”, todos os valores pagos até o momento.

## CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1.- O “**VENDEDOR**” declara, sob as penas da lei, que:

- a) Não está vinculado como empregador, à Previdência Social (INSS), urbana ou rural, estando dispensado da apresentação da respectiva certidão negativa de débito;
- b) Responderá pela evicção de direito;

- c) Contra ele não está sendo movido qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, que venha causar qualquer risco à presente transação;
- d) São verdadeiras as informações prestadas neste instrumento, isentando os intermediadores de qualquer responsabilidade a respeito.

### **CLÁUSULA NONA – DA COMISSÃO**

9.1.- A comissão pela intermediação da presente venda, feita pela **IMOBILIÁRIA SOL & MAR LTDA (CRECI 33.769-J)**, no valor de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**, é devida pelo “**VENDEDOR**”, sendo paga parcialmente conforme recebimento mencionado no item “A”, da cláusula segunda deste instrumento, devendo ser integralizada conforme pagamento mencionado no item “C” da cláusula segunda deste instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA**

10.1.- Que, os casos omissos no presente contrato serão regidos de acordo com a legislação em vigor.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DO FORO**

11.1.- Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Guarujá, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões que acaso possam advir da presente transação, arcando a parte vencida ou inadimplente com o pagamento das custas, honorários advocatícios e demais despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como dos demais encargos que vier a ser condenada.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA**

12.1.- As partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

E que, estando as partes de acordo com as cláusulas e condições expressas neste documento, concordam e firmam este documento de forma eletrônica, conforme regulamentado pela LEI No. 14.063, DE 23 SETEMBRO DE 2020, conferindo a este Contrato força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil

Todas as obrigações oriundas do presente contrato vencer-se-ão independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Guarujá, 24 de fevereiro de 2024.



# Página de Assinaturas

---



**Número do documento:** 00210

**Código do documento:** 4c8ae143-3109-4b14-8603-afd7df1b796a

**Link do documento no cofre DocSales:** <https://web.docsales.com/approval/4c8ae143-3109-4b14-8603-afd7df1b796a>

## Signatários

---

**Signatário:** TATSUO KUBO

**Documento Assinado em:** 24/02/2024 às 15:05.

**Função:** Assinado como parte vendedora

**E-mail:** kubotatsuo@gmail.com

**CPF:** 342.933.968-53

**IP do Usuário:** 200.100.63.119

**Signatário:** MARILIA ANTONIO KUBO

**Documento Assinado em:** 24/02/2024 às 15:03.

**Função:** Assinado como parte vendedora

**E-mail:** mariliaantonio.kubo@gmail.com

**CPF:** 228.837.628-72

**IP do Usuário:** 200.100.63.119

**Signatário:** WAGNER JOSE CORDEIRO AMANCIO

Documento não assinado

**Função:**

**E-mail:** wagner.jose.cordeiro56@gmail.com

**CPF:**

**IP do Usuário:**

