

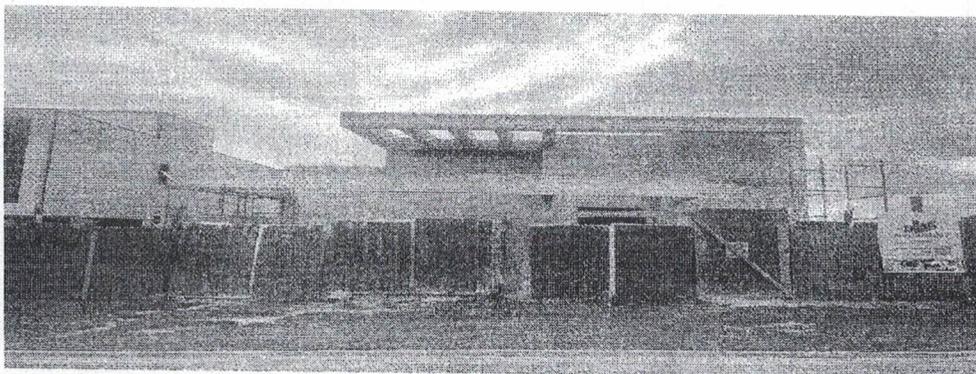
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM DAÇÃO EM PAGAMENTO

Os signatários deste instrumento, de um lado, como PROMITENTE VENDEDOR: **MARCOS ROBERTO CLAUDINO MONTEIRO**, portador da cédula de identidade RG. n. 19.651.923-8/SSPSP., inscrito no CPFMF. sob o n. 114.395.918-30, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão absoluta e completa separação de bens, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba – SP., na Rua Almirante Giachetta, 75 – Apto. 71, Parque Campolim – CEP 18048-000, E-mail: marcos@plusnegociosimobiliarios.com.br; e de outro lado, como COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: **V.B. Construtora LTDA-ME**, pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede nesta cidade, na Rua Jose Gomes dos Santos, n. 214, Jd. Wanel Ville V - CEP 18.057-051, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o n. 11.500.104/0001-81, com seu Contrato Social de constituição, firmado em data de 08 de janeiro de 2010, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP., e, Instrumento Particular de Alteração Contratual, firmado em data de 13 de janeiro de 2015, devidamente registrada na citada JUNTA, representada por seu sócio administrador: **VALENTIM DOS SANTOS BENITES**, portador da cédula de identidade RG. n. 13.362.461-/SSPSP., e inscrito no CPFMF. Sob o n. 048.479.528-71, brasileiro, divorciado, nascido em 31/10/1963, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Comendador Vicente do Amaral, 3.300, Quadra Q, Lote 05 – Condomínio Residencial Saint Patrick; E-mail: vb.construtora@hotmail.com; ajustam e contratam o presente que, mútua e reciprocamente, aceitam e outorgam nos termos seguintes:

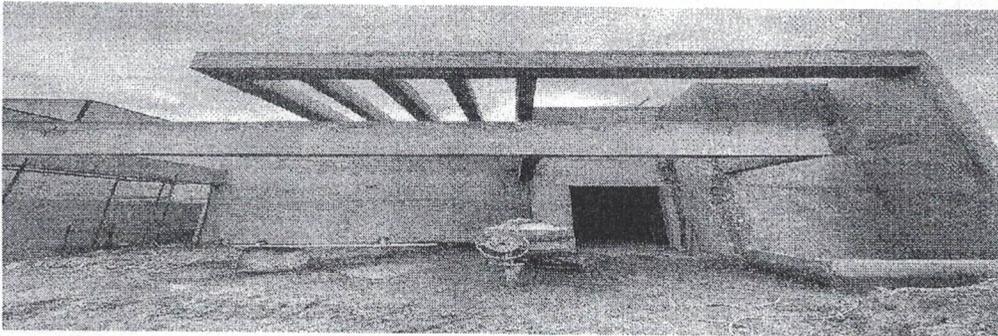
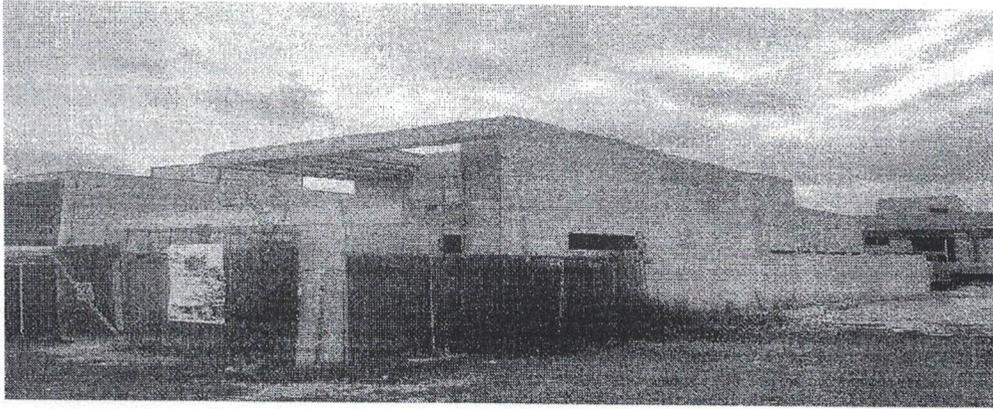
DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: - O PROMITENTE VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor, livre e desembaraçada de todo e quaisquer ônus, encargos, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, impostos e taxas até a presente data, do seguinte imóvel:

- **LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", bairro Vossoroça, situado na Cidade de Votorantim-SP, com área total de 453,38m², perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP, bem como a construção, conforme se encontra, sedimentada no local conforme as imagens abaixo:**



p. 1 Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Dação em Pagamento - Objeto a promessa da cessão dos direitos sobre o imóvel: LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", bairro Vossoroça - Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP



Parágrafo único: Ficará sob a responsabilidade e ônus do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a regularização da construção existente sobre o imóvel descrito na "CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO" do presente instrumento, bem como a elaboração de todos os documentos pertinentes, isentando o PROMITENTE VENDEDOR de quaisquer ônus e ou responsabilidades, sejam eles e que natureza for, sem exceções referentes dita construção.

CLÁUSULA SEGUNDA: - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito o PROMITENTE VENDEDOR se compromete a ceder ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e este, por sua vez, se compromete a comprar o imóvel objeto do presente contrato, acima descrito e caracterizado, a que os contratantes se obrigam por sí, seus herdeiros ou sucessores.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR declara que vistoriara e examinara o imóvel "in loco", aceitando-o no estado em que se encontra.

p. 2 Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Dação em Pagamento - Objeto a promessa da cessão dos direitos sobre o imóvel: LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPANADA 3", bairro Vossoroca - Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP

DO SINAL E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA:

I - O preço certo e previamente convencionado para este instrumento particular de promessa de cessão de direitos sobre imóvel com dação em pagamento é de **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, e que deverá ser pago da seguinte forma:

- A. A importância de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, será pago neste como sinal e princípio de pagamento, através de TED (transferência eletrônica disponível), na conta corrente no Banco Itaú S/A nº 02321-5 da agência nº 3817., de titularidade de MARCOS ROBERTO CLAUDINO MONTEIRO - CPF: 114.395.918-30., o comprovante da referida transferência valerá como recibo após compensação.
- B. A importância de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**, que será pago em 3 (três) parcelas iguais e consecutivas no valor de **R\$46.666,66 (quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)** cada, com o vencimento da primeira para o dia 13/05/2022 e as demais todo dia 13 (treze) dos meses subsequentes, através de TED (transferência eletrônica disponível), na conta corrente no Banco Itaú S/A nº 02321-5 da agência nº 3817., de titularidade de MARCOS ROBERTO CLAUDINO MONTEIRO - CPF: 114.395.918-30., os comprovantes das referidas transferências valerão como recibo após compensação.
- C. DAÇÃO EM PAGAMENTO no valor de **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais), que será pago através do imóvel: LOTE DE TERRENO SOB O Nº 04, DA QUADRA "B1" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ALPHAVILLE VOTORANTIM", situado no Bairro do Vossoroca, na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, tendo as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 20, onde mede 13,67 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o Lote nº 03, onde mede 30,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o Lote nº 05 onde mede 30,00 metros; e nos fundos, onde confronta com partes dos lotes nºs 17 e 18, mede 13,67 metros, sendo 10,55 metros com o lote nº 17 e 3,12 metros com o lote nº 18; encerrando a área de 410,06 metros quadrados; perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula de nº 130.171 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba-SP, sob a inscrição **13.24.3460.2580.0000.30**, no cadastro de contribuintes do Município de Votorantim-SP.
- D. A importância de **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)** representado por um AUTOMÓVEL: modelo BMW/320 I ACTIVE FLEX - cinza - Placa: GGU1I11 - Ano de fabricação: 2021/2021 correspondendo ao RENAVAM: 01262987145.

Parágrafo primeiro: O atraso no pagamento dos valores mencionados na "CLÁUSULA TERCEIRA" ensejará multa moratória de 2%, mais atualização monetária pelo IGPM, além de juros de 1% ao mês.

p. 3 Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Dação em Pagamento - Objeto a promessa da cessão dos direitos sobre o imóvel: LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", bairro Vossoroca - Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP

Parágrafo segundo: Fica desde já estabelecido que, na hipótese do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR vier a efetuar algum pagamento antecipado que seja diferente ao estipulado na "CLÁUSULA TERCEIRA" deste instrumento, o PROMITENTE VENDEDOR abaterá o referido valor do preço total do imóvel, mediante recibo.

DA POSSE DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUARTA: O PROMITENTE VENDEDOR se compromete a transferir desde já a posse do imóvel compromissado, bem como a outorga da escritura definitiva ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

DOS IMPOSTOS, TAXAS, DESPESAS E OBRIGAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA: Obriga o PROMITENTE VENDEDOR por todos os impostos, despesas, taxas, condomínio e multas que porventura incidam ou venham a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula primeira e cujo fato gerador seja anterior a posse do imóvel, mesmo que tais débitos, impostos, taxas, multas e/ou despesas sejam lançadas posteriormente e/ou em nome de terceiro, com exceção do imposto de transmissão e despesas de escrituras e registro, que correrão por conta dos COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

Parágrafo único: Obrigam-se o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pelo pagamento de todos os impostos, despesas, taxas, condomínio e multas que porventura incidam ou venham a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula terceira, item "C" e cujo fato gerador seja anterior a posse do imóvel, mesmo que tais débitos, impostos, taxas, multas e/ou despesas sejam lançadas posteriormente e/ou em nome de terceiro, com exceção do imposto de transmissão e despesas de escrituras e registro, que correrão por conta do PROMITENTE VENDEDOR.

DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

CLÁUSULA SEXTA: O PROMITENTE VENDEDOR outorgará ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR ou a quem o mesmo vier expressamente a indicar, a ESCRITURA PÚBLICA somente do LOTE DE TERRENO SOB O Nº 17, DA QUADRA N-3, LOTEAMENTO DENOMINADO "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", BAIRRO VOSSOROCA, situado na Cidade de Votorantim-SP, descrito e caracterizado na Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se a desde já outorgar ao PROMITENTE VENDEDOR a escritura pública de venda e compra ou procuração do imóvel descrito na CLÁUSULA TERCEIRA, item "C".

DA RESCISÃO

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo lícito a nenhuma das partes arrependem-se do que aqui ficou convencionado, com exceção do descumprimento dos termos e condições constantes do presente instrumento, resultando na rescisão contratual e acarretando nesses casos, à parte infratora, a multa de 10% (dez por cento) do valor total convencionado, mais prejuízos adicionais causados pela parte infratora, responsabilizando-se ainda, a parte infratora, pelo pagamento dos custos processuais e honorários advocatícios.

p. 4 Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Dação em Pagamento - Objeto a promessa da cessão dos direitos sobre o imóvel: LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", bairro Vossoroca - Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP

CLÁUSULA OITAVA: O não cumprimento de qualquer uma das obrigações constantes deste contrato implicará na rescisão do mesmo, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA NONA: A nulidade de quaisquer das disposições ou cláusulas contidas neste Instrumento não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus regulares efeitos jurídicos, obrigando as Partes.

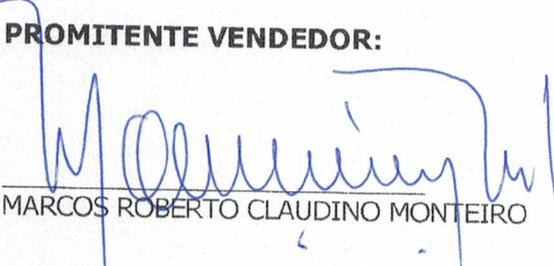
CLÁUSULA DÉCIMA: Nenhuma alteração ou aditamento deste Instrumento terá validade a menos que feita por escrito através de Termo Aditivo e assinada por todas as Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica eleito o foro da comarca de Sorocaba-SP para dirimir todas as questões e litígios referentes ao presente instrumento, com exclusão de qualquer outro.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, na forma acima, assinam o presente Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre Imóvel com Dação em Pagamento que tem como objeto a promessa de cessão dos direitos do LOTE DE TERRENO SOB O Nº 17, DA QUADRA N-3, LOTEAMENTO DENOMINADO "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", BAIRRO VOSSOROCA, situado na Cidade de Votorantim-SP, perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP, em 03 (três) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 13 de abril de 2022.

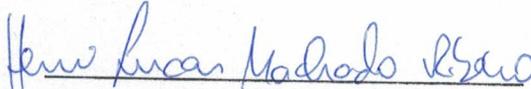
PROMITENTE VENDEDOR:


MARCOS ROBERTO CLAUDINO MONTEIRO

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:


V.B. Construtora LTDA-ME
VALENTIM DOS SANTOS BENITES

TESTEMUNHAS:





p. 5 Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Dação em Pagamento - Objeto a promessa da cessão dos direitos sobre o imóvel: LOTE DE TERRENO sob o nº 17, da quadra N-3, loteamento denominado "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3", bairro Vossoroça - Matrícula de nº 7.037 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP