

KAUFFMANN CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS.

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças, firmado entre partes, eu mutuamente outorgam e se obrigam e que se regerá pelas cláusulas a seguir mencionadas:

PRIMEIRA:- DAS PARTES

De um lado,

IMN-LUCÉLIA CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital, na Rua Cerqueira César no. 33, sala 1, CEP.04750, no bairro de Santo Amaro,, inscrita no CNPJ/MF sob no. 05.480.719/0001-90, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob no. 35.218.048.881, em sessão de 15.01.03, e alterações posteriores, neste ato representada na forma do referido contrato social pelo sócio gerente, Sr. OSMAR NISHIHATA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG no. 3.775.270-SSP.SP., inscrito no CPF do MF sob no. 359.794.108-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Professor Alceu Maynard de Araújo no.443, apartamento no. 42, Bloco 5, como outorgante comprometente vendedora, doravante neste instrumento designada simplesmente de **VENDEDORA** e,

de outro lado,

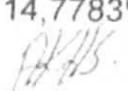
HIDEO SONOHARA, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG no. 2.884.272-SSP.SP., inscrito no CPF do MF sob no. 272.959.808-06, e sua mulher, **ALICE KIMIE HAGA SONOHARA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG no. 4.349.105-4-SSP.SP., inscrita no CPF do MF sob no. 689.289.128-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei no. 6.525/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Aguaraiaba no. 119, no bairro do Jardim Bélgica, como outorgados compromissários compradores, doravante designados simplesmente de **COMPRADORES**.

SEGUNDA:- DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

a)-A VENDEDORA é proprietária de um imóvel consistente de um **terreno** situado na Rua José Gambarini no. 141, antiga Rua 13, e Rua Dr. Antonio Gontijo de Carvalho, antiga rua 14, constante dos lotes 6 e 7 da quadra A do Jardim Cordeiro, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 34,00m de frente para a Rua José Gambarini, 9,73m em curva na esquina das Ruas 13 e Dr. Antonio Gontijo de Carvalho, 55,00m de frente para a Rua Dr. Antonio Gontijo de Carvalho, a esquerda de quem da rua José Gambarini olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 60,00m,confrontando com os lotes 8 e 3, à direita de quem da rua Dr. Antonio Gontijo de Carvalho olha para o imóvel, mede da frente aos fundos, 40,00m confrontando com o lote no. 5,encerrando a área de 2.412,70m², imóvel esse que foi havido pela VENDEDORA, nos termos da escritura lavrada às fls.191/196 do livro no. 668AX, do Tabelião de Notas do 29º Subdistrito-Santo Amaro, em 23 de setembro de 2.003, registrada sob no. R.4 na matrícula no. 311.365, a título de conferência de Bens, para integralização de Capital Social dos sócios Maurizio Colomba, Cristina Maria Ferrari Colomba, I.M.N. Construções e Planejamentos Técnicos Ltda.,Lucélia –Empreendimentos Técnicos Ltda., Osmar Nishiata e Ivete Mitiko Nishiata,todos com endereço nesta Capital, e qualificados na referida matrícula.

b)-Sobre o terreno descrito, confrontado e caracterizado no item "a" supra, a VENDEDORA, promoveu uma incorporação imobiliária para a edificação de um condomínio horizontal, denominado "**CONDOMÍNIO VILLAGGIO CAMPOS DO JORDÃO**", nos termos da Lei no. 4.591/64,averbada sob no. R/6, à margem da matrícula no. 311.36565 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, em 05 de fevereiro de 2.004, que terá acesso pela Rua José Gambarini no. 141,integrado por 07(sete) casas,numeradas de 01 a 07 no projeto, com 03 pavimentos cada uma, sendo 01 térreo e 02 superiores; além de áreas compostas de uma via de circulação interna, piscina, sauna, edícula, quiosque, áreas ajardinadas, portaria com W.C.,abrigo para medidores de gás, telefone, energia elétrica, água e depósito de lixo.

c)-Constitui o objeto deste contrato a CASA no. 01(um),localizada de quem da Rua José Gambarini, entra na via de circulação interna, do lado esquerdo, com a área privativa total real de 465,850m², a área de uso comum total real de 93,262m², perfazendo a área da unidade real de 559,112m², correspondendo 279,897m² a área coberta(privativa de 271,660m² e comum de 8,237m²),mais a área descoberta de 279,215m²(privativa de 194,190m² e comum de 85,025m²), com um coeficiente de proporcionalidade de 14,7783%,



cabendo-lhe um terreno de utilização exclusiva de 294,050m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 93,262m², totalizando uma área ideal de 387,316m² ou 14,7783%, que corresponderá a sua participação sobre o todo do terreno condominial.

TERCEIRA: -DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA

a)-Declara a VENDEDORA, que é a proprietária, senhora, única e legítima possuidora do imóvel objeto deste contrato, constituído pela Casa no. 1(um) do Condomínio Villaggio Campos do Jordão, e seu respectivo terreno, e que sobre o referido imóvel, não pesam ônus, ações reais, protestos, litígios de quaisquer natureza, dívidas, dúvidas, responsabilidades, penhoras, arrestos, sequestros, hipotecas, mesmo legais ou convencionais, impostos, taxas e despesas condominiais em atraso.

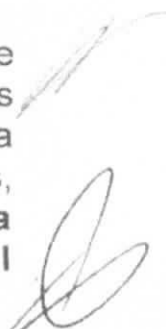
CLÁUSULA QUARTA:-DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA, se compromete em vender aos COMPRADORES e, estes por sua vez se comprometem em adquirir o imóvel objeto deste contrato, descrito, confrontado e caracterizado na letra "c" da cláusula segunda, livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas, ônus ou gravames, pelo preço e condições livremente ajustados entre as partes, a saber:

O preço certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes para este negócio imobiliário é de **R\$1.060.000,00(hum milhão e sessenta mil reais)**, que os COMPRADORES, se obrigam a pagar à VENDEDORA, da seguinte forma:

1.-R\$.100.000,00(cem mil reais), neste ato, à guisa de sinal e princípio de pagamento do preço, representados pelos seguintes cheques:nos. 0.117 e 10.118, sacados contra o Banco no. 356, Agência no.727 que foram conferidos e achados exatos pela VENDEDORA, que os recebem a título "pro-solvendo" e sobre os quais a VENDEDORA concede plena quitação mediante a devida compensação positiva bancária e efetivo crédito em sua conta;

2.-R\$960.000,00(novecentos e sessenta mil reais), divididos em 23(vinte e três parcelas, corrigidas monetariamente pelo índice IGP-M/FGV, mais juros de 1%(um por cento) ao mês, calculados a contar da data de assinatura deste instrumento e até o efetivo pagamento de cada uma delas, sendo: **20(vinte)** parcelas mensais de **R\$30.000,00(trinta mil reais)**, cada uma, e 03(três), parcelas semestrais de **R\$120.000,00(cento e vinte mil reais)**, cada uma,e,



KAUFFMANN CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

- a)- A primeira parcela da série de R\$30.000,00, cada uma, vencer-se-á no prazo de 30(trinta) dias contados da data de assinatura deste instrumento;
- b)-Da segunda e até a quinta parcela da mesma série de R\$30.000,00, terão seus vencimentos contados de 30(trinta) dias a partir do pagamento da primeira;
- c)-A primeira parcela da série semestral de R\$120.000,00, terá o seu vencimento a 30(trinta) dias contados da data do pagamento da quinta parcela da série referida no item "b";
- d)-A sexta parcela da série de R\$30.000,00, vencerá a 30(trinta) dias contados da data do pagamento da primeira parcela semestral;
- e)-Da sétima e até a décima-primeira parcela da mesma série de R\$30.000,00, terão seus vencimentos contados de 30(trinta) dias a partir do pagamento da sexta parcela;
- f)-A segunda parcela da série semestral, de R\$.120.000,00, terá seu vencimento a 30(trinta) dias contados da data do pagamento da décima-primeira parcela da série referida no item "e";
- g)-A décima segunda parcela da série de R\$30.000,00, vencerá a 30(trinta) dias contados da data do pagamento da segunda parcela da série semestral;
- h)-Da décima-terceira e até a décima sétima parcela da mesma série de R\$30.000,00, terão seus vencimentos contados de 30(trinta) dias a partir do pagamento da décima segunda parcela dessa mesma serie de R\$30.000,00;
- i)-A terceira e última parcela da série semestral de R\$120.000,00, terá seu vencimento a 30(trinta) dias contados da data do pagamento da décima sétima parcela da série referida no item "h";
- j)- As parcelas décima oitava, décima nona e vigésima da série de R\$30.000,00, terão os seus vencimentos de 30 em 30(dias), contados da data do pagamento da terceira parcela semestral citada no item "i"
- Parágrafo primeiro:-** As parcelas citadas no item "2", (letras "a" e até "j")devem ser pagas nos escritórios da VENDEDORA, ou onde venha a mesma a indicar, sempre nesta Capital;
- Parágrafo segundo:-**É facultado aos COMPRADORES, anteciparem o pagamento das parcelas referidas no item "2"(letras "a" e até "j"), da cláusula quarta,

QUINTA:-DA DOCUMENTAÇÃO PESSOAL E DO IMÓVEL

No prazo de até 30(trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a VENDEDORA, obriga-se a entregar aos COMPRADORES, sob protocolo, os seguintes documentos:

- 1.-Certidão de propriedade e filiação vintenária , com negativa de ônus e alienações de quaisquer naturezas, a ser expedida pelo 11º Cartório de Registro de Imóveis, relativas à matrícula no. 311.365;
- 2.-Certidão negativa de tributos municipais até o exercício de 2.004,(área maior)

2.1. Carnê do IPTU do exercício de 2.005,(área maior)com as parcelas vencidas, pagas;

- 2.2.-Folha de rosto(folha azul) do IPTU,(área maior) com o lançamento do imposto e com o valor venal e as áreas do terreno e da construção;
- 3.-Certidões Negativas dos Distribuidores Cíveis e de família , por 10 anos;
- 3.1.-Certidões negativas de concordatas e falências, por 10 anos;
- 4.- Certidão negativa do distribuidor de execuções fiscais municipais e estaduais,por 10 anos;
- 5.- Certidão negativa da Justiça Federal;por 10 anos;
- 6.- Certidões dos cartórios de protestos desta Capital, por 5 anos;
- 7.- Certidão negativa expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- 7.1.Certidão negativa da Justiça do Trabalho-Secção de S.Paulo;
- 8.- Certidão negativa de débito(CND), expedida pelo INSS;
- 9.-Certidão negativa expedida pelo Ministério da Fazenda, informando sobre dívidas com a União.
- 10-Declaração de que não existem despesas vencidas de condomínio do imóvel objeto deste contrato.

Parágrafo único:-

As certidões acima, se, positivas, deverão vir acompanhadas das competentes certidões de objeto e pé, de modo a esclarecer devidamente os processos apontados e se necessário, regularizá-las no prazo de 30(trinta) dias;

SEXTA:- DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

Os COMPRADORES, são imitidos na posse do imóvel objeto deste contrato, neste ato, tendo a VENDEDORA lhe entregue pronto e acabado, livre de pessoas, com o acabamento visto pelos COMPRADORES, e está de acordo com o memorial descritivo, com todos os equipamentos elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento. Os COMPRADORES terão o prazo de 15(quinze) dias após a sua imissão na posse do imóvel, para informar à VENDEDORA, as eventuais divergências que existam.

Parágrafo único:-

A contar da data da imissão na posse do imóvel, passa para a responsabilidade dos COMPRADORES, os pagamentos dos impostos, taxas e despesas condominiais que incidem ou que venham a incidir sobre o imóvel.

12/4/15.

SÉTIMA:-DA OUTORGA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

A VENDEDORA outorgará em favor dos COMPRADORES, ou em favor de quem venham os mesmos a indicar, em cartório de notas por ela escolhido nesta Capital, no ato do seu recebimento da última parcela do saldo do preço, mencionadas no item "2"(letras "a" e até i") da cláusula quarta.

OITAVA:-DAS DESPESAS COM ESCRITURA E REGISTRO

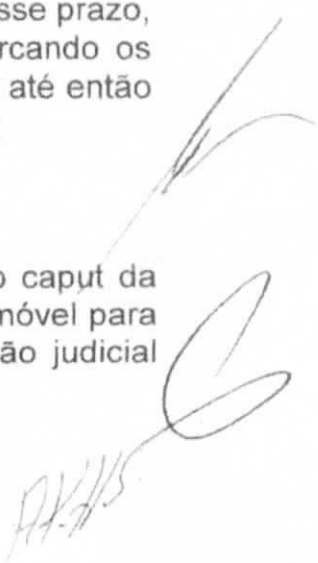
Todas as despesas que ocorrerem com a outorga da escritura de venda e compra, tais como cartorárias, imposto de transmissão sobre bens imóveis, registro e seus emolumentos, serão da exclusiva responsabilidade dos COMPRADORES. As partes autorizam o Sr.Oficial do 11º Cartório de Registro de Imóveis a proceder as averbações e ou registros que se fizerem necessários e oriundos deste instrumento.

NONA:-DA INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES E DA RESCISÃO

Uma vez satisfeita pela VENDEDORA, todas as obrigações a si cominadas, especialmente quanto a imissão dos COMPRADORES na posse do imóvel e apresentação dos documentos, fica convencionado que o atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, em conformidade aos valores definidos na cláusula quarta do Contrato, item "2",(letras "a" e até i") implicará na notificação extrajudicial na forma do Decreto-Lei 745/69, com o prazo de 15(quinze) dias para a purga da mora. Quitado o valor em débito no prazo da mora, haverá a cobrança de juros de 1% ao mês,correção monetária pelo IGP-M/FGV e multa de 5%. Não quitado o valor nesse prazo, este contrato será considerado rescindido pela VENDEDORA, arcando os COMPRADORES, com a perda de 20%(vinte por cento) do valor até então pago, desde já considerados com antecipação por perdas e danos;

Parágrafo único:-

Ocorrendo a rescisão deste contrato pelo motivo mencionado no caput da cláusula, os COMPRADORES se obrigam a restituir a posse do imóvel para a VENDEDORA, no ato da rescisão, sob pena de sofrerem ação judicial apropriada.



DÉCIMA:-DOS VÍCIOS NA DOCUMENTAÇÃO E DA RESCISÃO

Na hipótese da documentação apresentada pela VENDEDORA, conter vícios que impossibilitem a conclusão da presente negociação imobiliária, a critério dos COMPRADORES, este contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a VENDEDORA, a devolver aos COMPRADORES, o valor do sinal e princípio de pagamento, acrescido de 20%(vinte por cento), considerados desde já como antecipação por perdas e danos, devolução essa que deverá ser feita no ato em que os COMPRADORES, devolverem a posse do imóvel.

DÉCIMA PRIMEIRA:-DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente instrumento particular de compromisso de venda e compra é celebrado entre as partes com a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, não comportando arrependimento de nenhuma delas, saldo ocorrendo as hipóteses aventadas nas cláusulas nona e décima, o qual as obriga e a seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

DÉCIMA SEGUNDA:-DO VÍNCULO PREVIDENCIÁRIO.

A VENDEDORA, na condição de pessoa jurídica e incorporadora do empreendimento Condomínio Villaggio de Campos do Jordão, obriga-se a apresentar o CND do INSS, para a outorga da escritura de venda e compra, enquanto declara não estar vinculada ao prorural.

DÉCIMA TERCEIRA:- DA EVICÇÃO DE DIREITO

Na forma da legislação vigente, fica a VENDEDORA, sempre a responsável pela evicção de direito.

DÉCIMA QUARTA:-DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

A comissão de corretagem pela presente intermediação imobiliária, de 4%(quatro por cento) calculada sobre o valor total de R\$1.060.000,00(um milhão e sessenta mil reais), no valor total de R\$42.400,00(quarenta e dois mil e quatrocentos reais), será paga integral e exclusivamente pela VENDEDORA, à firma Kauffmann Consultoria de Imóveis S A , sediada nesta Capital, na Rua da Fraternidade no. 177,e a seus co-participantes, na proporção que lhes couber, da seguinte forma:

a)-R\$21.200,00(vinte e um mil e duzentos reais), neste ato;

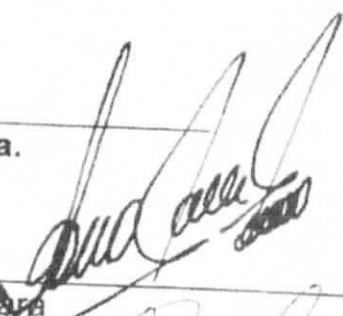
v)-R\$21.200,00(vinte e um mil e duzentos reais), no ato do seu recebimento do valor da primeira parcela da série de R\$30.000,00,citada na cláusula quarta.

DÉCIMA QUINTA:-DO FORO

As partes elegem o Foro Central desta Capital, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para conhecer e dirimir as dúvidas ou questões que possam surgir do presente instrumento.

E por estarem assim, certos e ajustados, as partes firmam este instrumento em 3(três) vias de igual teor e forma, e para um único fim de direito, diante das duas testemunhas abaixo que também o subscrevem.
São Paulo, 19 de abril de 2.005.

VENDEDORA:


IMN-Lucélia Construções Ltda.
Assina:- Dr. Osmar Nishihata

COMPRADORES:


Hideo Sonohara

Alice Kimie Haga Sonohara

Testemunhas:

1 2

1 12