

PROMESSA DE VENDA E COMPRAEDIFÍCIO CASABLANCAUNIDADE Nº 35

Pelo presente instrumento de promessa de venda e compra, os abaixo assinados, a saber:- de um lado como promitentes-vendedores, a seguir denominados simplesmente vendedor ANTONIO LIMA FILHO, engenheiro civil e sua mulher da. ELFRIEDE MANOELA FERNANDES LIMA, de prendas domésticas, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital à rua Navarro de Andrade, nº 72, 2º- ap.5, e como promitente comprador, a seguir denominado simplesmente comprador.

DR. GLOVIS MARCELO DE SÁ E BENEVIDES, brasileiro, casado, médico, domiciliado e residente nesta Capital à rua Bela Cintra, 657,

têm entre si, justo e contratado o seguinte que mutuamente outorgam, e aceitam:

1º) - Os vendedores são compromissários compradores de um terreno situado nesta Capital à rua Barão de Tatuí, nºs. 354 e 356, no 11º subdistrito de Santa Cecília, do distrito, município e comarca desta Capital, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo o terreno 18,70 ms. mais ou menos, de frente para a referida rua Barão de Tatuí, por 31,00 metros do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, onde divide com o Dr. Ataliba Leite de Freitas, por 30,00 ms., mais ou menos, do lado esquerdo, onde divide com Marieta Urioste Nogueira e mede 18,70 metros na linha dos fundos onde divide com Marieta Urioste Nogueira e outros, encerrando uma área de 590,00 m2. mais ou menos: terreno êsse havido de Silvio Grisanti, por força da escritura de 9 de Abril de 1.962, nas notas do 6º Tabelionato desta Capital, livro 1163 Fls. 66, devidamente inscrita sob o nº 15.239, na 2ª Circunscrição Imobiliária desta Capital de São Paulo.

2º) - Sobre o terreno acima descrito e confrontado, os vendedores, estão construindo um prédio de apartamentos, escritórios e lojas, sob regime de propriedade autônoma, em planos horizontais, a ser regulado pelas disposições do Decreto Federal nº 5.481 de 25 de Junho de 1928, e suas posteriores alterações, edifício êsse que se denominará EDIFÍCIO "CASABLANCA".

3º) - O Edifício Casablanca, terá estrutura de concreto armado compreendendo: um sub-solo com caixas d'água subterrâneo e caixa de escada; um andar térreo, com hall de entrada, elevadores, caixa de escada, 4 unidades autônomas; 8 andares, contendo cada um 8 unidades autônomas; no ático - casa de máquinas e caixa d'água-superiores. O Edifício se comporá portanto de 68 unidades autônomas, sempre em obediência as plantas e memoriais que ficam fazendo parte integrante dêste contrato.

4º) - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se obrigam a vender ao Snr. Dr. Clovis Marcelo de Sá e Benevides, e êste se obriga a comprar-lhes a unidade autônoma nº 35 (trinta e cinco-...-), situada no 3º andar ou 4º pavimento, à qual cabe uma quota parte ideal no terreno,

ml/-

Aluina Silva

0,020682%
 igual a % do seu todo, tem área útil de 50,930--- m2. cabendo-
 lhe 65,697--- m2 de área construída do Edifício, e se compõe -
 de : **conforme planta anexa.**

59) - Que pelo presente instrumento e na melhor forma de
 direito, e pelo preço certo, fixo e sem qualquer reajuste posterior
 de CR\$ 2.450.000,00--- (dois milhões, quatrocentos e cinquenta
 mil cruzeiros) os vendedores se obrigam a vender ao comprador e este se obriga a
 comprar a descrita unidade autônoma, absolutamente livre e desemba-
 raçada de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, dúvidas, -
 letígios, impostos e taxas e bem assim de qualquer onus e obrigações.

60) - Por conta do preço ajustado, os vendedores recebem
 neste ato, como sinal e princípio de pagamento do comprador, a quan-
 tia de CR\$ 926.100,00--- (novecentos e vinte e seis mil e cem cru-
 zeiros) da qual dão plena e geral quitação.

72) - O restante do preço, ou seja CR\$ 1.523.900,00---
 (um milhão, quinhentos e vinte e três mil e novecentos cruzeiros)-
 obriga-se o comprador a pagar da seguinte maneira:

- a)- CR\$ 323.400,00 (trezentos e vinte e três mil e quatrocentos cruzei-
 ros), sem juros, por meio de 11 (onze) prestações mensais, iguais
 e sucessivas de CR\$ 29.400,00 (vinte e nove mil e quatrocentos cru-
 zeiros) cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de Novembro de 1963,
 e as demais sucessivamente;
- b)- CR\$ 122.500,00 (cento e vinte e dois mil e quinhentos cruzeiros), sem
 juros, com vencimento para o dia 10 de Abril de 1964;
- c)- CR\$ 122.500,00 (cento e vinte e dois mil e quinhentos cruzeiros), sem
 juros, por ocasião da entrega das chaves da unidade autônoma;
- d)- CR\$ 955.500,00 (novecentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos cru-
 zeiros) por meio de 48 (quarenta e oito) prestações mensais, iguais
 e sucessivas de CR\$ 25.161,90 (vinte e cinco mil, cento e sessenta e
 um cruzeiros e noventa centavos), cada uma, compreendendo amortiza-
 ção do capital e juros pela Tabela Price de 12% (doze por cento) ao
 ano, vencendo-se a primeira prestação, 30 (trinta) dias após a en-
 trega das chaves da unidade autônoma, e as demais sucessivamente até
 final liquidação.

Almeida Filho

14

PARÁGRAFO UNICO - Se a construção ficar ultimada em prazo inferior ao estipulado no item 16 (décimo sexto) adiante, ficará o comprador obrigado a pagar no ato do recebimento das chaves, de uma só vez, todas as prestações estabelecidas durante a construção, que vencerão assim, antecipadamente.

82) - Todos os pagamentos oriundos deste contrato, serão feitas pelo comprador nesta Capital a ANTONIO LIMA FILHO - na Rua Barão de Itapetininga, 297, conj. 701 ou onde fôr por eles - vendedores determinado por escrito.

99 - Nos casos de impontualidade no pagamento de quaisquer quantias oriundas deste contrato, decorridos 5 (cinco) dias do seu vencimento, ficarão as respectivas importâncias, sujeitas a multa moratória de 10% (dez por cento), sem prejuízo da rescisão deste contrato nos termos da cláusula 104.

104) - Este contrato considerar-se-á rescindido - sem interposição judicial ou extra-judicial, antes ou depois da entrega das chaves, perdendo o comprador em favor dos vendedores a posse da unidade autônoma em todas as quantias que houver pago, bem como as benfeitorias úteis, necessárias ou de simples recreio que houver introduzido na mesma, ficando os vendedores livres de quaisquer compromisso, para dispor a seu critério, da unidade autônoma ora prometida a venda nos seguintes casos:-

a) - falta de pagamento de 3 (três) prestações mensais sucessivas ou de qualquer das parcelas estabelecidas das letras **a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z** da cláusula 74.

b) - falta de pagamento nas épocas legais, de quaisquer impostos, taxas, seguro contra fogo, e tributos atuais ou de futuro criados, multas-contravenções, de quaisquer exigências de autoridade a que der causa, que incidam sobre a unidade e suas dependências mesmo lançados em nome dos vendedores, desde que notificado por estes com o prazo de 15 (quinze) dias, salvo se os vendedores acharem conveniente, efetuar o pagamento por conta do comprador, caso em que, as respectivas quantias serão-lhe-ão debitadas e vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da rescisão prevista;

c) - falta de cumprimento de qualquer outra cláusula deste instrumento;

d) - se o comprador ceder ou transferir os direitos deste contrato a terceiros, sem a anuência dos vendedores por escrito, de conformidade com o estipulado na cláusula 154.

PARÁGRAFO UNICO - Poderá o comprador mediante a anuência, dos vendedores desde que estejam em dia com as obrigações aqui assumidas, ceder e transferir este compromisso, subrogando-se o comprador em todos os seus termos. As minutas serão fornecidas pelos vendedores que cobrarão do comprador no ato da transferência, a importância de Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), a título de taxa de expediente.

112) - O comprador entrará na posse da unidade - na data da entrega das chaves, posse éssa que será a título precário e na qual será mantido até e enquanto cumprir fielmente este contrato podendo no mesmo fazer quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou de simples recreio, aprovadas pelos poderes públicos competentes e que não colidam com os interesses dos demais condôminos nem com o regulamento do condomínio. Fica também, o comprador investido de todos os direitos e obrigações de proprietário e locador, inclusive as fiscais, qualidade que poderá invocar em juízo a seu favor, nos casos permitidos em lei.

Antônio Lima Filho

12º) - O comprador se obriga a não locar a unidade mencionada, objeto deste contrato, por prazo superior a dois anos, - sem prévia aprovação escrita dos vendedores, devendo os contratos, - serem feitos com referência a esta Promessa de Venda e Compra, e sem responsabilidade para os vendedores de respeitar a locação, no caso de rescisão deste compromisso.

13º) - Dentro do prazo estipulado na cláusula 7ª (sétima) e estando inteiramente em dia com as obrigações contratuais, é facultado ao comprador, amortizar extraordinariamente a dívida, nunca porém, com quantia inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor, e sempre no vencimento de qualquer mês contratual, para acerto de juros.

14º) - A escritura definitiva de compra e venda será outorgada quando estiver integralmente pago o preço convencionado na cláusula 5ª diretamente ao comprador, ou a quem fôr por ele indicado.

15º) - Sem prévia e expressa autorização ou anuência direta dos vendedores que não poderão se recusar a dá-la se justo motivo, é vedada ao comprador ceder ou de qualquer forma transferir, caucionar ou onerar este contrato, ou os direitos dele decorrentes, sob pena de rescisão na forma da cláusula 10ª (decima).

16º) - Os vendedores se comprometem a entregar a unidade, objeto deste compromisso, até o dia 30 de setembro de 1964, salvo caso fortuito, ou força maior, quais sejam, entre outros motivos, atrasos dependentes de repartições públicas, autarquias ou concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente comprovados.

17º) - As despesas com este instrumento, com a escritura definitiva ou com quaisquer outras que se façam necessárias até a liquidação deste compromisso, tais como selos, emolumentos, impostos estaduais, municipais ou federais, serão sempre de responsabilidade exclusiva do comprador.

18º) - Este contrato que obrigará as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores será irrevogável e irretratável, podendo as partes valer-se das ações previstas nos artigos 346 e 347 do Código de Processo Civil, observadas as disposições da lei nº 649 de 11 de Março de 1949.

19º) - Os vendedores obrigam-se a fazer lavrar e assinar a escritura pública de declaração, divisão, especificação de condomínio e seu regimento do edifício, bem como a registrá-la no Registro de Imóveis competente, após a expedição do "habite-se" pela Prefeitura Municipal.

§ 1º) - Da escritura de divisão e especificação de condomínio, que o comprador desde já se obriga a aceitar e cumprir.

20º) - Obriga-se o comprador, outrossim, a contribuir e pagar a quota que couber à unidade autônoma nº ~~35~~ **35** (trinta e cinco) nas despesas de condomínio, a partir da data da expedição do "habite-se" pela Prefeitura Municipal.

21º) - Será competente o foro da comarca desta Capital que as partes elegem como de seu domicílio, com exclusão e renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou que de futuro venham a ter, para todas as questões oriundas deste contrato, obrigando-se a parte vencida em demanda judicial a pagar os ho-

norarios do advogado da parte vencedora na base de 20% (vinte por cento).

E por estarem assim ajustados e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo assinada, selada na forma da lei.

Paulo, 25 de Setembro de 1963

Caris Marcello de V. S. Mendes
 Antonio Lúcia R. R.
 pp. Antonio Lúcia R. R.

Testemunhas:

AFB.

		MINISTÉRIO DA FAZENDA RECEBEDORIA FEDERAL EM SÃO PAULO SERVIÇO DE ARRECAÇÃO (S. A. R.)	
Este documento no valor de Cr\$ 3.071.000,00			
pela verba n.º		pagou de sólo na 1.ª via, de	
acôrdo com o conhecimento de receita n.º			
de 1/19		a quantia de Cr\$ 62.130,00	
(resposta e dois mil e trezentos)			
R. F. S. P., 41		102 1963	
RESOUREIRO AUXILIAR		TAXADOR	



EDIFÍCIO " CASABLANCA "

RUA BÃRÃO DE TATUI, 354

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 35 (TRINTA E CINCO)

CEDENTE :- DR. CLOVIS MARCELLO DE SÁ E BENEVIDES

CESSIONÁRIA :- EQUIPAMENTOS TÉCNICOS S/A.-

TÉRMO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

TÉRMO DE CESSÃO E TRANSFERENCIA DE DIREITOSEDIFÍCIO " CASABLANCA " - RUA BARÃO DE TATUI Nº. 354UNIDADE AUTÔNOMA Nº 35 (TRINTA E CINCO)

Pelo presente termo de cessão e transferência de direitos, denominado cedente, o DR. CLOVIS MARCELLO DE SÁ E BENEVIDES, brasileiro, casado, médico, domiciliado e residente nesta Capital à rua Bela Cintra, 657; e de outro lado, denominada cessionária a firma EQUIPAMENTOS TÉCNICOS S.A., com sede à rua Uruguai nº 287 - 8º andar - Pôrto Alegre - Rio Grande do Sul, - neste ato, representada por seu procurador Sr. LUIZ ANTONIO BORGES, brasileiro, casado, economista, domiciliado e residente nesta Capital à rua Sabará nº 213, fica ajustado a presente cessão e transferência de direitos, sob as seguintes cláusulas e condições, que as partes mutuamente aceitam e outorgam, à saber:

I

O cedente cede e transfere, como cedido e transferido têm, pelo preço certo e ajustado de Cr\$.7.654.450- (sete milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta cruzeiros), importância essa representada por um automóvel marca Volkswagen, ano 1964, cor verde, motor nº B.216826 - licença nº 508756, de Pôrto Alegre - Rio Grande do Sul, no valor de Cr\$.4.350.000- (quatro milhões, trezentos e cinquenta mil cruzeiros) e Cr\$.3.304.450- (treis milhões, trezentos e quatro mil, quatrocentos e cinquenta cruzeiros), em dinheiro, o contrato averbado devidamente na Recebedoria Federal em São Paulo, em 4 de Dezembro de 1963, relativo à unidade autônoma nº 35 - - (trinta e cinco) do Edifício "Casablanca", sito à rua Barão de Tatui nº 354, nesta Capital.

II

A importância referida na cláusula anterior é liquidada neste ato, do qual o cedente dá plena quitação.

III

A cessionária declara conhecer todas as cláusulas e condições do contrato ora transferido, obrigando-se por si e seus sucessores a cumprí-las integralmente, especialmente com referência ao pagamento das parcelas do preço ainda devido aos anuentes, ou seja 10 (dez) prestações mensais, iguais e sucessivas de Cr\$.19.550- (dezenove mil, quinhentos e cinquenta cruzeiros), cada uma, vencendo-se a primeira em 3/Novembro/1965 e as

- segue fls. 2 -

e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final e integral liquidação, o que deverá ser pago nos escritórios dos anuentes, à Av. São João, 802 - 2º andar - Conj. 21, nesta Capital.

IV

Fica eleito o fóro desta Capital, para dirimir - quaisquer divergências oriundas do presente contrato.

V

Os intervenientes anuentes, obrigam-se a fazer lavrar e assinar a escritura pública de declaração, divisão e especificação de condomínio e seu regulamento do edifício, bem como a registrá-la no Registro de Imóveis competente, cavendo, digo, cabendo a cessionária pagar as despesas na proporção correspondente a unidade ora subscrita.

VI

Assinam o presente contrato, na qualidade de anuentes o Engº. Antonio Lima Filho e d, digo e sua mulher representada pelo mesmo conforme procuração, que concordam com a presente cessão e transferência de direitos, nas condições estipuladas nos termos ora firmados.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com duas - testemunhas.

São Paulo,

Antonio Lima Filho

Antonio Lima Filho

Antonio Lima Filho

p.p. Elfriede Manoela Fernandes Lima

Clovis Marcello de Sá e Benevides

Clovis Marcello de Sá e Benevides

Luiz Antonio Borges

EQUIPAMENTOS TÉCNICOS S/A.
Luiz Antonio Borges - Procurador

Testemunhas:

Pelo presente instrumento particular de promessa de cessão de direitos, entre partes, de um lado como promitente cedente à EQUIPAMENTOS TÉCNICOS S/A, com sede na cidade de Porto Alegre no Estado do Rio Grande do Sul, à Rua Uruguai nº 287, 8º andar, neste ato representada por seu bastante procurador substabelecido Sr. LUIZ ANTONIO BORGES, brasileiro, casado, economista, domiciliado nesta Capital onde reside à Rua Maranhão 887, 13º andar, substabelecimento esse que lhe fez Dna. AVANY FLORES BORGES, em 27 de Junho de 1966, nesta Capital, nas notas do 3º. Tabelião, às folhas nº. 97 do livro nº. 10 e de outro lado o Sr. SCHUBY CERCER, apátrida, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Augusta nº. 2.799 casa nº. 3, aqui denominado prometido cessionário, fica certo justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

1

Que, cosoante os termos de cessão e transferencia de direitos firmado com o Sr. Dr. Clovis Marcello de Sá e Benevides, ainda não averbado, a cedente tornou-se titular dos direitos à aquisição de uma UNIDADE AUTÔNOMA, designada por apartamento Nº. 35 (trinta e cinco), localizado no 3º. andar ou 4º. pavimento do EDIFÍCIO CASABLANCA, situado nesta Capital, à Rua Barão de Tatui nº. 354, 11º. subdistrito Santa Cecília, município, termo e comarca da Capital, subordinado à 2ª. circunscrição do Registro de Imóveis, que assim se descreve e caracteriza: é composto de uma sala, corredor interno, um dormitório, banheiro, cozinha e terraço de serviço e, possui uma área total construída de 65,697 ms² e, corresponde-lhe no terreno e nas coisas de uso comum do edifício a fração ideal na proporção de... 0,020682%; que, o terreno em que está assentado o Edifício Casa Blanca mede 18,70 ms de frente para a citada Rua Barão de Tatui, por 31,00 ms da frente aos fundos do lado direito, 30,00 ms do lado esquerdo e igual metragem da frente nos fundos, e encerra uma área total de 590,00 ms², confinando com porpe, digo, propriedades do Dr. Ataliba Leite de Freitas e Dna. Marieta Urioste Nogueira ou eventuais sucessores; que, o cedente antecessor adquiriu a unidade em apreço dos próprios incorporadores, Dr. Antonio Lima Filho e sua mulher, que por sua vez são compromissários compradores do terreno em que está edificado o prédio, por força da escritura lavrada nas notas do 6º. Tabelião desta Capital, às folhas nº. 66 do livro nº. 1.163, devidamente inscrita no Registro de Imóveis da circunscrição acima citada sob nº. 15.239 e, a construção do edifício é própria dos ditos compromissários.

2

Que, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ela cedente se compromete ceder e transferir ao ora cessionário ou a quem o mesmo indicar, e este a adquirir absolutamente livre e desembaraçado de ônus, dúvidas, litígios, impostos em atraso ou outras responsabilidades, a unidade acima descrita, mediante o preço e condições que se seguem:

3

Que, o preço certo e avençado da presente promessa é de NCR\$..... \$17.140.00 (dezesete mil. cento e quarenta cruzeiros novos), que deverá ser pago pelo cessionário da seguinte forma: a) - NCR\$10.000.00. (dezes mil cruzeiros novos), neste ato representados pelos cheques adeante qualificados, que ela cedente dá a mais ampla e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais repetir; b) NCR\$7.140.00 (sete mil, cento e quarenta cruzeiros novos), pagáveis sem juros, por meio de um único pagamento, até o dia 2 de Julho de 1968, pagamento esse que é representado por uma nota promissória de igual valor, emitido neste ato pelo cessionário e devidamente avalizada.

4

Que, a falta ou atraso do pagamento da parcela referida no item "b", da cláusula 3ª, importará na imediata rescisão do presente - contrato, rescisão essa que se operará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judicial ou extra judicial, perdendo o cessionário em benefício da cedente a importância já paga, sem direito algum a retenção ou indenização por benfeitorias porventura efetuadas no imóvel, ficando facultado a cedente o direito a promover a competente ação possessória para reintegrar-se na posse do imóvel ora prometido.

5

Que, o presente, digo, presente instrumento é pactuado pelas partes na condição de irrevogabilidade e irretratabilidade, não sendo lícito elas se arrependerem, regulando-se no que for aplicável pela legislação vigente para a espécie, obrigando não só as partes contra, digo, contratantes, como também os seus herdeiros ou sucessores.

6

Que, uma vez pago o preço e satisfeito pelo cessionário as condições e cláusulas aqui contidas, a cedente se obriga expressamente a apresentar o ora cessionário ou quem o mesmo indicar, os titulares de domínio da unidade em tela, afim de receber a escritura definitiva de venda e compra, correndo por conta do cessionário - as despesas relativas com a citada escritura, bem como com as de correntes com este instrumento.

7

Que, estando em dia com as obrigações aqui assumidas o cessionário poderá ceder e transferir a terceiros os direitos oriundos do presente instrumento, mas sempre com a anuência expressa da cedente.

8

Que, para dirimir dúvidas ou questões resultantes do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca desta Capital, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando certo que se caso houver necessidade de intervenção judicial, a parte infratora responderá pelos honorários advocatícios do patrono da parte inocente, bem como as custas e demais despesas a que der causa.

9

Que, neste ato o cessionário recebe as chaves da unidade em apreço, e é imitado na posse e administração do mesmo, em caráter precário que será exercido em nome da cedente até final e integral pagamento do preço ora avençado, correndo desta data em diante por conta exclusiva do cessionário, todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto do presente, que deverá pagá-los em seus respectivos vencimentos, embora lançados em nome da cedente ou de terceiros.

10

A importância mencionada no item "a" da cláusula 3ª. é representada pelos cheques sob nºs. 184709 e 189585, dos valores de NCR\$... NCR\$2.000.00 (dois mil cruzeiros novos) e NCR\$8.000.00 (oito mil cruzeiros novos) respectivamente, e ambos sacados contra o Banco da América S/A.

E, por estarem certos e contratados, as partes firmam o presente instrumento que é feito em duas vias datilografadas, na presença de duas testemunhas na forma da lei.

São Paulo, 2 de Fevereiro de 1968.

Raimundo

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]