



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS

Por força do presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, aqui comparecem: de um lado, como outorgante comprometente vendedor, **CESAR AUGUSTO QUERIDO ABDALLA**, brasileiro, empresário, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDAZIDA], inscrita no CPF/MF sob o nº [REDAZIDA], [REDAZIDA] **ANA PAULA MONTEIRO ABDALLA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDAZIDA], inscrita no CPF/MF sob o nº [REDAZIDA] residentes e domiciliados na [REDAZIDA] doravante denominado simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR**, e de outro lado como outorgado compromissário comprador o **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, Autarquia Federal criada pela Lei nº 3.820, de 11 de novembro de 1960, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.975.075/0001-10, com sede na Rua Capote Valente, 487, Jardim América, São Paulo/SP, CEP 0 5.409-001, neste ato representado, em conformidade com o disposto no artigo 30, "caput", inciso I, c/c artigo 31, "caput", ambos do regimento interno, o qual se encontra registrado sob nº 1.388.595, no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, com data de 10/09/2015, por seu Presidente, seu Presidente, **DR. MARCOS MACHADO FERREIRA**, brasileiro, [REDAZIDA], farmacêutico, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDAZIDA], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDA] e no CRF-SP sob nº 32.635, e por sua Diretora Tesoureira, **DRA. DANYELLE CRISTINE MARINI DE MORAIS**, brasileira, [REDAZIDA], farmacêutica, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDAZIDA], inscrita no CPF/MF sob o nº [REDAZIDA] e no CRF-SP sob nº 25.937, conforme ata da 11ª Reunião Plenária Ordinária, realizada no dia 21/12/2017, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, têm entre si justo e contratado o que se segue:

O **PROMITENTE VENDEDOR** é possuidor e legítimo proprietário do imóvel de sua propriedade, localizado na Avenida Salvador Markowicz, nº 135 – 3º pavimento do Edifício Comercial Carraro Tower, Sala Comercial nº 307, com área total de 182,790 m², cadastrado na Prefeitura Municipal de Bragança Paulista sob o nº 3.16.05.35.0017.0170.00.31, com matrícula registrada sob nº 81.292, no Registro de imóveis da Comarca de Bragança Paulista do Estado de São Paulo.

O referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais, dívidas, arrestos, sequestro ou restrições de qualquer natureza, inclusive de hipotecas legais ou convencionais, impedimentos judiciais ou extrajudiciais, bem como de dívidas de impostos ou taxas, e o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a responder por qualquer gravame que coloque em risco a presente transação, respondendo pelos vícios redibitórios e pela evicção, em que tempo for, na forma do disposto nos artigos 441 e 447 do Código Civil

Conferido pelo Departamento  
Jurídico do CRF-SP  
**Samuel Henrique Delapria**  
Procurador do CRF-SP  
Matrícula nº 112.127  
OAB-SP nº 280.110

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

E assim, por força deste instrumento, o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a vender o imóvel descrito e caracterizado acima, como de fato comprometido está o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que igualmente se compromete em adquiri-lo mediante a comprovação de ausência de quaisquer dos vícios acima mencionados, por intermédio de Certidões Negativas, e resolvem celebrar este instrumento, consoante o disposto no Código Civil Brasileiro e nos termos e condições a seguir pactuados.

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PREÇO

O preço total certo e ajustado para a presente transação é de **R\$ 536.000,00 (QUINHENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS)**, que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se compromete a quitar em até 40 (quarenta) dias após o fornecimento da avaliação oficial do imóvel, mediante apresentação das Certidões Negativas por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, comprovando que o imóvel se encontra livre de quaisquer ônus ou vícios.

**Parágrafo Primeiro:** A conclusão do negócio ficará condicionada à avaliação oficial do imóvel por empresa contratada por meio de certame licitatório, em observância ao disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. O valor ora pactuado deverá intermediar os valores mínimo e máximo, apontados no referido laudo. Caso o valor ora pactuado esteja em desacordo com os limites indicados no laudo, as Partes voltarão a negociar o montante, comprometendo-se, desde logo, caso não haja entendimento, a desistir mutuamente da negociação, não reivindicando, em qualquer tempo e local, supostas verbas a título de indenização por lucros cessantes ou danos emergentes.

**Parágrafo Segundo:** A avaliação oficial mencionada no parágrafo anterior será paga pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, contudo se houver desistência por parte do **PROMITENTE VENDEDOR** quanto à celebração definitiva deste contrato, ou se ele der causa exclusivamente à impossibilidade de finalização da presente avença, deverá restituir ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no prazo de 30 (trinta) dias, o valor gasto com a referida avaliação.

**Parágrafo Terceiro:** A efetivação do pagamento ocorrerá de forma simultânea ao momento em que o **PROMITENTE VENDEDOR** outorgar uma procuração pública irrevogável, conferindo plenos poderes para um representante do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dispor livremente do imóvel, e, uma vez recebido e compensado o pagamento do preço total em sua conta, dará a mais ampla, geral e irrevogável quitação, para não mais repetir ou reclamar a qualquer tempo o referido valor.

**Parágrafo Quarto:** O não cumprimento dos requisitos exigidos no Parágrafo Terceiro acarretará a rescisão do presente contrato de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial das partes, não havendo quaisquer ônus ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e nada sendo devido ao **PROMITENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo Quinto:** Restará configurada a mora do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** caso o pagamento do preço não seja efetuado até a data prevista no *caput* e tendo o **PROMITENTE VENDEDOR** cumprido com suas obrigações.

Protocolo de  
a Paulista  
YNEVES

Conferido pelo Departamento Jurídico do CRF-SP <b>Samuel Henrique Delapria</b> Procurador do CRF-SP Matrícula nº 112.127 OAB-SP nº 280.110
---

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br



**Parágrafo Sexto:** Verificando-se a ocorrência da mora prevista no parágrafo anterior, poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** purgar a mora, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias, pagando, neste caso, o valor acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, acrescido de correção monetária e multa de 10% (dez por cento), ao **PROMITENTE VENDEDOR**.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DA POSSE

Recebido pelo **PROMITENTE VENDEDOR** o valor total do preço mencionado na Cláusula Primeira, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitado na posse do imóvel ora transacionado de imediato, devendo o imóvel ser entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** livre e desocupado de coisas e pessoas e no mesmo estado de conservação ao qual se encontra, conforme vistoria realizada pelas partes e testemunhas abaixo assinadas neste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Não sendo possível a imissão na posse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no imóvel, conforme o *caput* desta Cláusula Segunda, configurar-se-á violação às disposições contratuais, facultando-se ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** exigir do **PROMITENTE VENDEDOR** uma multa diária de 0,10 % (dez centésimos por cento) do valor da transação, cabendo ainda ao mesmo, após 10 (dez) dias decorridos do prazo para a imissão da posse, ingressar com ação judicial própria para se imitar na posse do imóvel, cujas custas serão arcadas pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese de o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** já haver sido imitado na posse do imóvel e o mesmo se tornar inadimplente nas suas obrigações relativas ao pagamento do preço do imóvel, fica desde já pactuado que o imóvel, após decorrido o prazo de 10 (dez) dias da inadimplência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, deverá ser restituído imediatamente ao **PROMITENTE VENDEDOR**, no mesmo estado de conservação que foi entregue e com todas as benfeitorias que a ele foram introduzidas, podendo, contudo, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** exercer o direito de retenção/apropriação e indenização, conforme artigo 1.219, do Código Civil.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DOS IMPOSTOS

Após a outorga da escritura definitiva ao do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, correrão por sua conta exclusiva todos os impostos, taxas, consumos, condomínios, rateios ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e por ele deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** ou de terceiros, assim como será de inteira responsabilidade do **PROMITENTE VENDEDOR** todos os vencidos até a mesma data, devendo ser feito o acerto de contas no dia da transferência da propriedade, considerando a sistemática da proporcionalidade. ("pro-rata-die").

Procurador da  
Paulista  
YNEVES

Conferido pelo Departamento  
Jurídico do CRF-SP  
**Samuel Henrique Delapria**  
Procurador do CRF-SP  
Matrícula nº 112.127  
OAB-SP nº 280.110

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo Único:** Fica obrigado o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a partir da data de sua posse com "animus" definitivo, independentemente da ocupação do imóvel, providenciar junto a todos os departamentos, órgãos e concessionárias de serviços as devidas alterações cadastrais.

## CLÁUSULA QUARTA - DAS CERTIDÕES E DECLARAÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR

O **PROMITENTE VENDEDOR** declara solenemente, sob as penas da lei, que, até o presente momento, inexistente em seu nome, no que diz respeito ao imóvel ora transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos que possam ser devidos até a presente data. Afirmando, ainda, para todos os efeitos de direito, que inexistente qualquer ação judicial de natureza real, pessoal ou reipersecutória, que afete seu nome e grave o dito imóvel, nem qualquer ônus de natureza real que o vincule e possa representar risco de perda do imóvel objeto desta transação por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**Parágrafo Primeiro:** O **PROMITENTE VENDEDOR** deverá apresentar as certidões listadas abaixo, referentes ao imóvel ora negociado, bem como à sua regularidade, as quais serão apresentadas e entregues ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, conforme o condicionado na Cláusula Primeira, sob pena de rescisão contratual por culpa exclusiva do **PROMITENTE VENDEDOR**:

**Das Certidões a serem apresentadas pelo PROMITENTE VENDEDOR:**

- Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- Certidão Negativa de Ônus e Alienação do Registro de Imóveis;
- Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses de Executivos Cíveis, Criminais, Fiscais (Municipal e Estadual) e família;
- Certidão Negativa da Justiça Federal;
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;
- Certidão Negativa de Protestos;
- SERASA Negativo;

**Parágrafo Segundo:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá apresentar a Ata de seu Plenário que delibera e autoriza a compra do imóvel objeto desta transação, em cumprimento ao art. 09º, inciso X, de seu Regimento Interno, no prazo estabelecido na Cláusula Primeira.

## CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura definitiva de venda e compra do imóvel será outorgada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** após os trâmites necessários à obtenção da Certidão de Imunidade Tributária perante a Municipalidade

do Protocolo de  
Câmara Paulista  
DO INVENF  
izada  
624  
- SP

Conferido pelo Departamento  
Jurídico do CRF-SP  
**Samuel Henrique Delapria**  
Procurador do CRF-SP  
Matrícula nº 112.127  
OAB-SP nº 280.110

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br



de Aracatuba, por meio do procurador nomeado pela Procuração Pública mencionada no Parágrafo Terceiro da Cláusula Primeira e desde que pago o preço total e cumpridas as condições estipuladas neste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** A inadimplência do **PROMITENTE VENDEDOR**, consistente na recusa da outorga da escritura de que trata esta cláusula, ou ainda, a não apresentação dos documentos necessários para este fim, dará ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o direito de adjudicar o imóvel compulsoriamente na forma da lei, desde que este já tenha cumprido totalmente com a quitação do preço.

**Parágrafo Segundo:** Se, após a análise das certidões, verificar-se a existência de demanda judicial capaz de afetar o imóvel, levar o **PROMITENTE VENDEDOR** à insolvência ou mesmo se o **PROMITENTE VENDEDOR** onerar o imóvel no curso do presente contrato, poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ajuizar ação para pedido de restituição das quantias pagas devidamente corrigidas monetariamente, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, além de perdas, danos, honorários advocatícios e multa indenizatória correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total da transação.

**Parágrafo Terceiro:** Correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todas as despesas relativas à transferência do imóvel, tais como, emolumentos notariais, ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), registro de imóveis, certidões e outros que se façam necessários, excetuando-se o disposto na cláusula quarta do presente contrato.

**Parágrafo Quarto:** Na hipótese de o imóvel objeto deste contrato apresentar diferença entre a área construída averbada e a área construída lançada no IPTU, em casos que seja necessária a regularização, a responsabilidade será do **PROMITENTE VENDEDOR**, bem como qualquer averbação, correção ou registro que se faça necessário junto à matrícula com o fim de atualizá-la, os quais arcarão com todos os custos respectivos.

## CLÁUSULA SEXTA - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

O presente contrato é celebrado sob condição expressa da irretratabilidade e irrevogabilidade, renunciando as partes o direito de arrependimento obrigando igualmente seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento do mesmo, com exceção dos casos previstos neste contrato.

*S*

## CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO

Fica eleita a Subseção Judiciária de Aracatuba (Justiça Federal), com expressa renúncia a qualquer outro local, por mais privilegiado que seja.

*gra*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

Seção de Profissionais  
Magangá Paulista  
GODOYNEVES  
torizada  
-0824  
ta - SP

Conferido pelo Departamento  
Jurídico do CRF-SP  
**Samuel Henrique Delapria**  
Procurador do CRF-SP  
Matrícula nº 112.127  
OAB-SP nº 280.110

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br

*[Assinatura]*



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

## CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Parágrafo Primeiro:** Os direitos e deveres adquiridos pelo ora **PROMISSÁRIO COMPRADOR** através deste instrumento só poderão ser cedidos ou transferidos a terceiros, mediante a expressa anuência do ora **PROMITENTE VENDEDOR** ou, ainda, mediante a quitação total do preço.

**Parágrafo Segundo:** O **PROMITENTE VENDEDOR** e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declaram expressamente que os endereços para o envio de qualquer notificação, intimação, carta ou interpelação, são aqueles constantes do preâmbulo do presente contrato, ficando obrigados a se comunicarem sobre eventuais mudanças de endereço. Tendo em vista ser de responsabilidade e interesse das partes contratantes, as possíveis notificações, intimações, cartas ou interpelações destinadas aos endereços fornecidos deverão ter o seu envio devidamente comprovado, seja por carta registrada, cartório de título ou outros meios legais e serão consideradas totalmente cumpridas e aceitas tacitamente, salvo hipóteses de caso fortuito ou força maior.

**Parágrafo Terceiro:** Ocorrendo a hipótese de qualquer disposição deste contrato vir a ser declarada nula ou ilegal, a cláusula em questão não invalidará a eficácia e exigibilidade das demais. Ocorrendo essa hipótese, a cláusula declarada nula ou ilegal, será substituída por outra que conduza as partes ao mesmo resultado econômico, comercial e jurídico almejado.

**Parágrafo Quarto:** Fica, desde já, o senhor oficial do registro imobiliário competente autorizado a proceder a todos os registros e averbações que se fizerem necessários, com o fim de aperfeiçoar o presente instrumento.

**Parágrafo Quinto:** Toda e qualquer alteração ao presente contrato somente será válida e eficaz se celebrada por escrito e assinada entre as partes.

**Parágrafo Sétimo:** As partes reconhecem que: (i) o não exercício, ou atraso no exercício de qualquer direito que seja assegurado por este contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia de tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo; (ii) a renúncia a algum desses direitos somente será válida se formalizada por escrito.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram e estiveram presente.

Bragança Paulista, 24 de dezembro de 2018.

**PROMITENTE VENDEDOR:**

CESAR AUGUSTO QUERIDO ABDALLA

ANA PAULA MONTEIRO ABDALLA

Conferido pelo Departamento  
Jurídico do CRF-SP  
**Samuel Henrique Delapria**  
Procurador do CRF-SP  
Matrícula nº 112.127  
OAB-SP nº 280.110

CRF-SP

Rua Capote Valente, 487 • Jd. América • CEP 05409-001 • São Paulo/SP

Tel: (11) 3067-1450 • Fax: (11) 3064-8973 • www.crfsp.org.br • intimacoes@crfsp.org.br

