

INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

643  
P

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, de um lado, **ESPÓLIO DE ILKA BARBOZA FERRAZ DE OLIVEIRA PIRAJÁ**, neste ato representado por seu inventariante, Carlos Augusto de Albuquerque Maranhão Junior, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 72.926-OAB/SP, inscrito no CPF do MF sob o n.º 010.417.618-05, residente e domiciliado nesta Capital, onde mantém escritório à Rua Barão de Capanema, 577, 2.º andar, doravante denominado **COMPROMITENTE VENDEDOR**; **CECILIA CARMEN DE OLIVEIRA PIRAJÁ**, brasileira, viúva, jornalista, portadora da cédula de identidade RG n.º 1.674.091/RJ, inscrita no CPF do MF sob o n.º 001.228.778-45, residente e domiciliada na Alameda Itu, 1209, apto. 11; **RICHARD HENRY RINEHART JUNIOR**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 6.852.910-SSP/SP, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 591, apto. 31; **THEREZA CHRISTINA PIRAJÁ RINEHART**, brasileira, divorciada, publicitária, portadora da cédula de identidade RG n.º 10.883.366, inscrita no CPF do MF sob o n.º 010.457.383-94, residente e domiciliada à 1001W Ardrey Cir., Flagstaff, Arizona, USA; **PATRICIA STELLA RINEHART WALLBORNN**, brasileira, comerciante, , portadora da cédula de identidade RG n.º 13.377.899, inscrita no CPF do MF sob o n.º 054.473.608-70 e seu marido **ALBERTO JACOBSEN WALBORNN**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 4.192.094-3, inscrito no CPF do MF sob o n.º 745.080.167-15, residentes e domiciliados na 1025 Briar Ridge Rd., Weston, Flórida, USA; e, **JOSEPH STANLEY RINEHART**, brasileiro, solteiro, professor, portador da cédula de identidade RG n.º 24.853.744, inscrito no CPF do MF sob o n.º 134.831.648-98, residente e domiciliado no Município de Santos, à Avenida Siqueira Campos, 681, apto. 804; a primeira neste ato representada por seu procurador, Guilherme Von Muller Lessa Vergueiro, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.852, residente e domiciliado nesta Capital, onde mantém escritório à Alameda Franca, 267, 4º andar, e os demais neste ato representados por seu procurador, Giorgio Telesforo Cristofani, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 71.349, residente e domiciliado nesta Capital,

onde mantém escritório à Avenida Ibirapuera, 864, doravante denominados ANUENTES; e, de outro lado, CIME - COMERCIAL IMPERATRIZ DE MATERIAL ELÉTRICO, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 51.592.988/0001-66, estabelecida nesta Capital à Rua Monteiro de Mello, 433, com seu contrato social devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.2.0034303-2, em sessão de 11/07/79 e última alteração contratual registrada sob o nº 13.398/99-4, em sessão de 20/09/99, neste ato representada pelos seus sócios gerentes, Sergio Luis da Silva, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 14.709.043-X-SSP/SP, inscrito no CPF do MF sob o nº 041.284.468-07, residente e domiciliado à Rua do Rosário, 539, Itapeverica da Serra - SP, e Ana Cristina Leite Menezes, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 19.379.323-SSP/SP, inscrita no CPF do MF sob o nº 091.358.708-77, residente e domiciliada nesta Capital à Rua Camilo, 655, apto. 41, doravante denominado COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, têm entre si, justo e contratado, o seguinte:

**CLAUSULA PRIMEIRA** - O COMPROMITENTE VENDEDOR declara que é senhor e legítimo possuidor do imóvel consistente em um prédio à Rua Monteiro de Mello, ns. 433, 437 e 441 composto de dois armazéns e dois apartamentos, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 11m de frente, por 27m mais ou menos de um lado, 30m de outro lado mais ou menos, confrontando de um lado com Ernesto Cunha, de outro lado com Alonso Leite de Barros e nos fundos com Roque Manoel da Silva e outro. Referido imóvel encontra-se matriculado sob o n. 39.440, no 10.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e lançado pela PMSP pelo contribuinte n.º 023.070.0020-8, com o valor venal de R\$ 353.037,00 para o exercício de 2005.

**Parágrafo Primeiro** - Referido imóvel foi havido pelo COMPROMITENTE VENDEDOR através da Carta de Adjudicação expedida em 2 de julho de 1980, pelo juízo da 7ª Vara da Família e das Sucessões da Capital, nos autos de arrolamento de bens de Nestor Barboza Ferraz e sua mulher Brasilina Ilka Ribeiro dos Santos Barboza Ferraz, pelo valor de Cr\$ 958.898,00 (moeda da época), devidamente registrada sob o n. R.1, em 19 de março de 1982, na matrícula 39,440, do 10.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

**Parágrafo Segundo** - O COMPROMITENTE VENDEDOR declara, neste ato, que o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior deste, encontra-se livre e desembaraçado, não pesando sobre o mesmo dívidas de qualquer natureza.

**CLAUSULA SEGUNDA** - Pelo presente instrumento e melhor forma de direito, o **COMPROMITENTE VENDEDOR** se compromete a vender ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, que dele se compromete a comprar, o imóvel retro descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$ 441.800,00 (Quatrocentos e quarenta e um mil e oitocentos reais), a serem pagos da seguinte maneira:

- 1) R\$ 88.763,00 (Oitenta e oito mil, setecentos e sessenta e três reais) neste ato, através dos cheques ns. DO 002280 e DO 002289, sacados contra o Banco 341, a título de sinal e princípio de pagamento, importância da qual o **COMPROMITENTE VENDEDOR** dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação, condicionada, entretanto, a compensação dos mencionados títulos de crédito;
- 2) R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), no dia 01 de fevereiro de 2006, contra recibo, mediante a entrega dos documentos relacionados nos itens "a" a "e" do parágrafo primeiro desta cláusula;
- 3) R\$ 96.518,50 (noventa e seis mil, quinhentos e dezoito reais e cinquenta centavos) no dia 02 de março de 2006, contra recibo;
- 4) R\$ 176.518,50 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e dezoito mil reais e cinquenta centavos), até o dia 01 de junho de 2006, contra a outorga da Escritura de Venda e Compra ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR ou a quem o mesmo indicar e, a apresentação do documento consignado no item "f" do parágrafo primeiro a seguir.

**Parágrafo Primeiro** - O **COMPROMITENTE VENDEDOR** se obriga a apresentar, nas datas acima constantes, os seguintes documentos comprovando a veracidade da declaração contida no parágrafo segundo da cláusula primeira :

- a) certidão do distribuidor cível;
- b) certidão do distribuidor de protesto;
- c) certidão da justiça federal;
- d) certidão vintenária da matrícula do imóvel;
- e) certidão da justiça do trabalho;
- f) alvará judicial autorizando a venda.

**Parágrafo Segundo** - A constatação da impossibilidade jurídica da presente transação, verificada pelo exame da documentação acima referida nos itens

“a” a “e”, ensejará o desfazimento da presente transação, com a devolução singela dos valores até então recebidos, sem qualquer acréscimo.

**Parágrafo Terceiro** - O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço em seus vencimentos ensejará a aplicação da multa de 10%, juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M/FGV, até sua efetiva quitação.

**Parágrafo Quarto** - Caso o alvará judicial não seja obtido até o dia 1º de junho de 2006, designado para lavratura da Escritura, ficará a lavratura da mesma, bem como o pagamento correspondente, postergados até a sua obtenção, ficando o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** obrigado, a partir desta data, a aplicar o valor da parcela em aberto, integralmente, no investimento a ser indicado expressamente pelos **COMPROMITENTES VENDEDORES** e, quando do pagamento, repassar integralmente o principal bem como seus acréscimos advindos da referida aplicação.

**Parágrafo Quinto** - O **COMPROMITENTE VENDEDOR** deixa de apresentar certidão negativa de débito da PMSP, bem como o carnê de IPTU e da taxa do lixo de 2005, em virtude do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, na condição de inquilino do imóvel, ser o responsável por tais pagamentos.

**CLAUSULA TERCEIRA** - O **COMPROMITENTE VENDEDOR**, desde já, responsabiliza-se pela evicção de direito, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a qualquer título, a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa.

**CLAUSULA QUARTA** - O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não cabendo a nenhuma das partes o direito de arrependimento.

**CLAUSULA QUINTA** - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** é imitado na posse precária do imóvel neste ato, passando a correr por conta do mesmo, a partir desta data, todos os impostos e taxas incidentes, ficando resiliada a locação anteriormente existente, nada mais sendo devido, a que título for.

**Parágrafo Único** - O aluguel devido pela locação do apartamento designado por número 2, sito a Rua Monteiro de Mello, 491, locado ao Dr. Silas da Cunha Ribeiro, passará a ser devido ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** a partir do mês de dezembro/2005, com vencimento em 5 de

janeiro de 2006, assumindo ele, COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a responsabilidade pela retomada do imóvel.

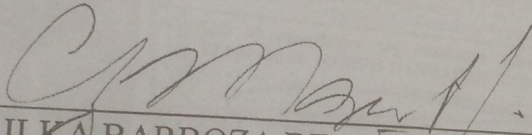
**CLAUSULA SEXTA** - Ficam autorizados, junto ao Registro de Imóveis competente, todos os registros e averbações que se fizerem necessários, correndo por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR todas as despesas com a lavratura da Escritura e seu registro.

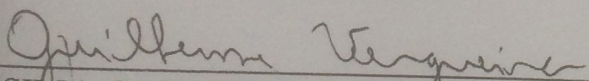
647  
nd

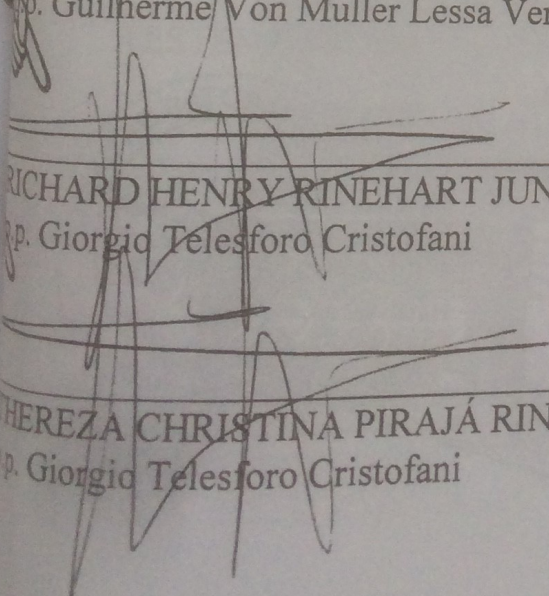
**CLAUSULA SETIMA** - Elegem as partes, o foro da Comarca desta Capital, como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste contrato.

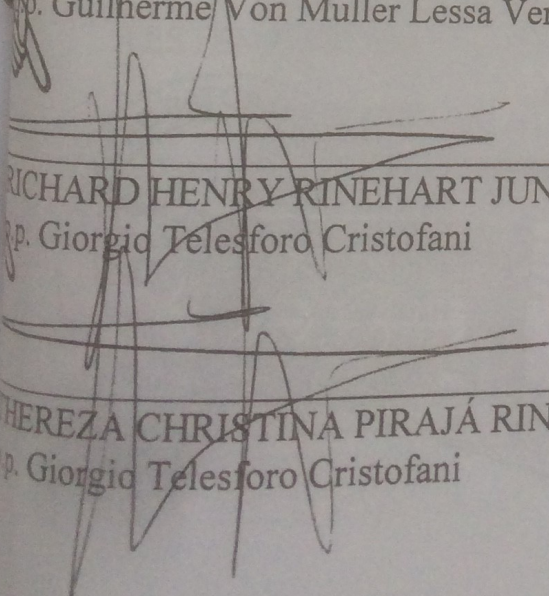
E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as 2 testemunhas abaixo nomeadas.

São Paulo, 28 de novembro de 2006 <sup>2005</sup>

  
ESPÓLIO DE ILKA BARBOZA DE OLIVEIRA PIRAJÁ  
p.p. Carlos Augusto de Albuquerque Maranhão Junior

  
CECILIA CARMEN DE OLIVEIRA PIRAJÁ  
p.p. Guilherme Von Muller Lessa Vergueiro

  
RICHARD HENRY RINEHART JUNIOR  
p.p. Giorgio Telesforo Cristofani

  
HEREZA CHRISTINA PIRAJÁ RINEHART  
p.p. Giorgio Telesforo Cristofani

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR MARCHETTO MERCHAN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2019 às 13:49, sob o número WLAP19701189981 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011719-28.2015.8.26.0004 e código 0AxxknR.

8.º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SP  
 Rua Quirino de Andrade, 237 - 1.º ao 8.º Andar - CEP: 01049-010 - Centro - SP  
 Paulo Roberto Fernandes - Tabelião

Reconheço a firma com valor econômico por semelhança de CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR, do que dou fé...

São Paulo/Capital, 8 de dezembro de 2008. Valor recebido R\$ 4,05  
 Em test. da verdade. MARCO ANTONIO GOMES MACEDO - Escr. aut.

\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\* 234612014920050515

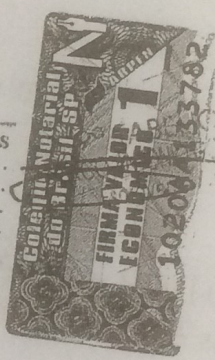


9.º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SP  
 Rua Quirino de Andrade, 237 - 1.º ao 8.º Andar - CEP: 01049-010 - Centro - SP  
 Paulo Roberto Fernandes - Tabelião

Reconheço a firma com valor econômico por semelhança de CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR, do que dou fé...

São Paulo/Capital, 8 de dezembro de 2008. Valor recebido R\$ 4,05  
 Em test. da verdade. MARCO ANTONIO GOMES MACEDO - Escr. aut.

\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\* 234612014920050515

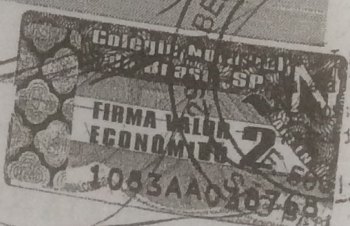


29.º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SP  
 Rua Castro Teixeira Rinto Lopes Agapito  
 Pça N. Sra. Aparecida, 67 - 04075-010 - Moema  
 São Paulo/SP - Telef: (11) 5051-2628  
 site: www.29tabeliaodencas.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de: GIORGIO TELESFORD CRISTOFANI.

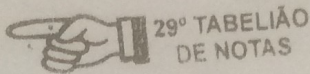
São Paulo, 30 de novembro de 2005.  
 Em Test. da verdade. Cód. [20031176150957001/0081]

LORIVAL JOSE DOS SANTOS - Escrevente Autorizado  
 (Rtd 2: Total R\$ 8,10)



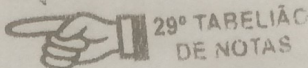
Handwritten signature: *Lorival Jose dos Santos*

643  
20



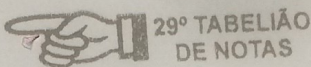
29º TABELIÃO DE NOTAS

~~PATRICIA STELLA RINEHART WALLBORNN~~  
~~p.p. Giorgio Telesforo Cristofani~~



29º TABELIÃO DE NOTAS

~~ALBERTO JACOBSEN WALBORNN~~  
~~p.p. Giorgio Telesforo Cristofani~~

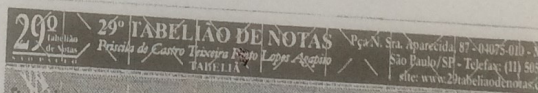


29º TABELIÃO DE NOTAS

~~JOSEPH STANLEY RINEHART~~  
~~p.p. Giorgio Telesforo Cristofani~~

~~CIME - COMERCIAL IMPERATRIZ DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.~~  
~~Sergio Luis da Silva~~

~~CIME - COMERCIAL IMPERATRIZ DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.~~  
~~Ana Cristina Leite Menezes~~



Reconheço, por semelhança, a firma de: **GIORGIO TELESFORO CRISTOFANI**.  
São Paulo, 30 de novembro de 2005.  
Eu, **LESLIE NATAL SOUSA DOS SANTOS** - Escrevente Autorizado (Ord. 3: Total R\$ 12,15)



29º TABELIÃO DE NOTAS  
**LORIVAL JOSE DOS SANTOS**  
Escrevente Autorizado

TESTEMUNHAS :

1.   
NOME : **SIDNEY BRENCO**  
RG : **3.955.114**

2.   
NOME : **ADRIANA MARIA KALLIT**  
RG : **22.642.323-2**

9º TABELIÃO DE NOTAS  
SÃO PAULO - SP  
COMARCA DE SÃO PAULO  
PAULO ROBERTO FERNANDES

fls. 089



CERTIDÃO

**PAULO ROBERTO FERNANDES**, 9º Tabelião de  
Notas desta comarca de São Paulo, Capital, no uso  
de suas atribuições legais,...

**CERTIFICA**, com fundamento no que dispõe o item 51, Capítulo XIV do Provimento 58/89, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, c.c. artigo 6º, inciso II, da Lei Federal 8.935/94, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo em cartório, os respectivos livros de notas nele no de nº. 10322, às fls. 351, verifiquei constar a procuração cujo teor integral é o seguinte: **PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ(EM): CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR.** = Saibam, quantos este público instrumento de proçuração virem que, aos **vinte e seis (26)** dias do mês de **fevereiro** do ano de **dois mil e catorze (2014)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante mim, 9º Tabelião de Notas, compareceu como outorgante: **CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG n. 7.935.386 SSP/SP, inscrito no CPF do MF sob o n. 010.417.618-05, residente e domiciliado nesta Capital onde mantém escritório à Rua Augusta, 2883, 1º. andar, conjunto 11, CEP 01413-100; reconhecido como o próprio através dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. E, pelo outorgante, me foi dito que por este público instrumento e melhor forma de direito, nomeia e constitui seu bastante procurador; **JOSÉ LUIZ ZANOTTI**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 11.845.228-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 032 958 418-96, domiciliado nesta Capital à Rua Monteiro de Melo, 433 – Lapa – CEP 05050-000; a quem confere poderes para o fim especial de outorgar em favor de **CIME Comercial Imperatriz de Material Elétrico**, ou a quem a mesma indicar, em cumprimento ao "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra lavrado em 28 de novembro de 2005, a escritura definitiva da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) que possui no imóvel consistente em "**um prédio à Rua Monteiro de Mello, ns. 433, 437 e 441 composto de 2 armazens e dois apartamentos, no 14o subdistrito - lapa, e o terreno medindo 11m de frente, por 27m mais ou menos de um lado, 30m de outro lado mais ou menos, confrontando de um lado com ernesto Cunha, de outro lado com Alonso Leite de Barros e nos fundos com Roque Manoel da Silva e outro**". Referido imóvel encontra-se matriculado sob o n. 39.440, no 10. Cartório de Registro de Imóveis da Capital e lançado pela PMSF sob o contribuinte n. 023.070.0020-8; podendo para tanto, referido procurador, outorgar e assinar a competente escritura, inclusive de re-ratificação se necessário em eventual exigência formulada pelo Registro de Imóveis; concordar com cláusulas e condições; descrever, confrontar e melhor caracterizar o imóvel; transmitir posse, domínio, direitos e ações; responder pela evicção legal; prestar declarações; representá-lo perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, Cartórios de Notas e perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, requerer, declarar, promover, averbar, registrar, e assinar o que for necessário, solicitar e apresentar documentos; pagar taxas e emolumentos, substabelecer e praticar, enfim, todos os demais atos que conduzam ao cabal desempenho do presente mandato. Em cumprimento à

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUAQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Associação Internacional  
de Notários do Brasil  
Fundada em 1948



R Marconi 124 Andar 1 Ao 6 Republica - São Paulo - SP  
Fax: 11-2174-6858 Fone: 11-2174-6872

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO FERNANDES, Tabelião de Notas de São Paulo, inscrita no Conselho Nacional de Notários (CNO) nº 120.450 sob o número de inscrição 1007.7992-79/2025 e código E1198237X. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007799-25.2025.8.26.0004 e código E1198237X.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**

determinação do Provimto da CGJSP nº 13/2012 de 14/05/2012, foi extraído nesta data junto a Central de Indisponibilidade, a consulta de indisponibilidade do(a-s) outorgante(s), através de seu CPF / CNPJ, tendo sido obtido o relatório com o resultado **NEGATIVO**, sob o código HASH: bf4d.c775.86ee.3e77.e409.e47a.44f4.3ea6.16c4.a438. Assim o disse, dou fé. Lavrei esta que me pediu e que lhe sendo lida, por achá-la conforme a outorgou, aceitou e assina, dispensando a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias, conforme Provimto 58/89-CGJ, do que dou fé. Eu, Cidney Alexandre Ribeiro Moreira, escrevente habilitado, a datilografei e escrevi. Eu, José Sólton Neto, Tabelião Substituto, a subscrevo e assino. (a.a.) /// **CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR** /// (Paga as taxas ao Estado e a Cart. Prev.) - Nada mais, se continha em dita procuração da qual bem e fielmente fiz extrair a presente certidão, a qual me reporto e de tudo dou fé. São Paulo, 11 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Tabelião Substituto, a conferi e assino.

*[Assinatura manuscrita]*

9.º CARTÓRIO DE NOTAS DA CAPITAL/SP  
**DONALDO FOGAROLI**  
 Tabelião Substituto

9.º TABELIÃO DE NOTAS  
 Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES  
 TABELIÃO  
 Bel. JOSÉ SÓLTON NETO  
 TABELIÃO SUBSTITUTO  
 Bel. AIRTON FERNANDO POLETTO  
 TABELIÃO SUBSTITUTO  
 Bel. DONALDO FOGAROLI  
 TABELIÃO SUBSTITUTO  
 RENATO HODLICH FIGUEIREDO  
 TABELIÃO SUBSTITUTO  
 Rua Marconi, 124 - S. Paulo.

	Confira a procedência deste documento, efetue a leitura do QR-Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>
	Selo Digital: 1137871CE00000007809821C

Emolumentos R\$ 42,17. Estado R\$ 11,98. Sefaz R\$ 8,20. Reg. Civil R\$ 2,22. TJSP R\$ 2,89. Santa Casa R\$ 0,42. ISS R\$ 0,90. MP R\$ 2,02. Total R\$ 70,80.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR e autenticado com chave pública do usuário no sistema de Registro de Notas do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007799-28.2025.8.26.0004 e código E1198237X.