

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, com fundamento nos artigos 481 a 504 da Lei 10.406/2002, celebram as partes abaixo qualificadas, de um lado como **COMPROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) RENATA VICENTE SANDRINI VIEIRA**, brasileira, professora, CI nº 183833454 SSP/SP, CPF: 138.872.538-09, casada sob o regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com o sr. **DOUGLAS ROBERTO VIEIRA**, brasileiro, bancário, CI nº 145632830 SSP/SP CPF: 025.828.418-89 Sendo os vendedor(es) representados por seu procurador **ALUISIO VICENTE SANDRINI**, brasileiro, agricultor, viúvo CI nº 15415779 SSP/SP, CPF: 064.300.558-76, conforme procuração lavrada as folhas 170/172 do livro 192 do cartório Adilson Aparecido Fassin Cajobi – SP, Do outro lado, como **COMPROMISSARIO(S) COMPRADOR(ES) CAIXA BENEFICENTE DOS BOMBEIROS MILITARES DO DISTRITO FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.618.280/0001-04, sediada QNE 19, S/Nº, Lote 09, Taguatinga Norte, Brasília-DF, CEP: 72.125-190, neste ato representado pelo presidente **CLAUDER AGUIAR DE ARAUJO**, inscrito no CPF/MF sob nº 204.130.762-53 que tem entre si, justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

01 - DO OBJETO DA COMPRA E VENDA: É objeto do presente contrato de compromisso de compra e venda os imóveis: **CASA nº 83 do CONDOMINIO RESIDENCIAL DIROMA FIORI** contendo: 01 sala, 01 quarto, 01 cozinha e 01 banheiro, com área total construída de 39,32m², sendo 34,51m², de área privativa e 4,81m² de área comum, com fração ideal de 81,66m² ou 0,2434% da área do terreno denominado Modulo 02, situado no Jardins di Roma, em Caldas Novas GO, com a área de 33.545,98m² as dimensões aqui tem caráter enunciativas conforme Art. 500 § 3º do Novo Código Civil Brasileiro, melhor qualificado na matrícula de nº **68.688**. e a **CASA nº 139 do CONDOMINIO RESIDENCIAL DIROMA FIORI** contendo: 01 sala, 01 quarto, 01 cozinha e 01 banheiro, com área total construída de 39,32m², sendo 34,51m², de área privativa e 4,81m² de área comum, com fração ideal de 81,66m² ou 0,2434% da área do terreno denominado Modulo 02, situado no Jardins di Roma, em Caldas Novas GO, com a área de 33.545,98m² as dimensões aqui tem caráter enunciativas conforme Art. 500 § 3º do Novo Código Civil Brasileiro, melhor qualificado na matrícula de nº **68.731**, os quais estão sendo colocados a venda, mobiliados e no estado em que se encontram.

02 – DA TITULARIEDADE: O(s) compromitente(s) vendedor(es) declara que são legítimos possuidores dos imóveis acima qualificados, e que os mesmos está quitado, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, foro, pensão e hipoteca de qualquer natureza, bem como quites de impostos e taxas, especialmente IPTU e CONDOMINIO, o(s) mesmo(s) se obriga(m) a entregar toda documentação legal exigida pelo cartório para a devida escritura e registro do imóvel, rigorosamente em dia até a data marcada para a escritura e a entrega do imóvel.

02-01- Pelo presente contrato e na melhor forma de direito o(s) compromitente(s) vendedor(es) se comprometem a vender como de fato vendem os imóveis acima caracterizado.

03- DO PREÇO: O preço certo e ajustado para este contrato é de **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, preço este que será pago da seguinte forma: uma entrada no valor **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** a título de arras como sinal de negocio e principio de pagamento, assim distribuído: **(1) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** em forma de ted/transfêrencia eletrônica para o Banco do Brasil AG: 3031-7 conta corrente 2797-9 em nome de Renata Vicente Sandrini Vieira CPF: 138.872.538-09 **(2) R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** em forma de ted/transfêrencia eletrônica para

Prazer em ver sonhos realizados!

o Banco do Brasil AG: 1705-1 conta corrente 19735-1 em nome de Benedito Santana CPF: 880.721.931-04 a título de honorários; (3) O restante **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)** será pago com 16 pagamentos mensais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, sendo o primeiro com vencimento em 10 de novembro de 2020, e o último 10 Fevereiro 2022 em forma de TED/transfêrencia eletrônica para o Banco do Brasil AG: 3031-7 conta corrente 2797-9 em nome de Renata Vicente Sandrini Vieira CPF: 138.872.538-09.

04 - DA VISTORIA E DO ESTADO DO IMÓVEL: O(s) compromissário(s) comprador(es) declara(m) ter promovida vistoria ao imóvel, concordando, assim, com o atual estado de uso e conservação aparente do mesmo.

04-01 Pactua-se que, quando da assunção do bem pelo(s) compromissário(s) comprador(es), deverá aquele estar nas condições físicas que ora encontrava-se no momento da vistoria.

05 - DA POSSE DO IMÓVEL E SUA ESCRITURAÇÃO: O termo de quitação será outorgado pelo(s) compromitente(s) vendedor(es) ao(s) compromissário(s) comprador(es) automaticamente após a quitação total deste, no ato da transferência da escritura definitiva.

05-01 A posse do imóvel, objeto do presente contrato, será transferida pelo(s) compromitente(s) vendedor(es) ao(s) compromissário(s) comprador(es), após a quitação do valor do sinal de negocio já qualificado na clausula 3ª, transmitindo então, a posse, amparada pelo Art. 1.200 do Novo Código Civil Brasileiro, o domínio, direito e ação, que até tinham e vinham exercendo, para que da mesma, o(s) compromissário(s) comprador(es) possa(m) usar, gozar, por força deste, enquanto cumprir com as suas obrigações aqui pactuadas, sendo proibido ao(s) compromissário(s) comprador(es), vender, ceder os seus direitos, no todo ou em parte, seja a que título for, antes da quitação total da Clausula 3ª, sem a anuência do(s) compromitente(s) vendedor(es), as partes prometem por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa e responderem pela evicção de direito, na forma da lei.

05-02 Após a quitação, serão por conta e responsabilidade do(s) compromissário(s) comprador(es) as despesas relativas à transferência do domínio do imóvel, objeto do presente, tais como os ônus da lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, o pagamento do imposto de transmissão, todas as demais despesas caso haja, mesmo que aqui não estejam lançadas.

05-03 - Acerta-se que todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel inclusive imposto, taxas e tributos incidentes sobre o mesmo, até a ocorrência da assunção de sua posse, pelo(s) compromissário(s) comprador(es), mesmo que verificados após tal fato, serão de responsabilidade do(s) compromitente(s) vendedor(es), sendo que, depois de ocorrida a consequente assunção da posse pelo(s) compromissário(s) comprador(es), a eles incumbirá a aludida responsabilidade.

05-04 - Verificado o cumprimento integral previsto na cláusula 3ª o(s) compromitente(s) vendedor(es) (outorgara(m) poderes para que pelo(s) compromissário(s) comprador(es) promova(m) a transferência definitiva do imóvel. Nesta ocasião caso necessário do(s) compromitente(s) vendedor(es) se obriga(m) e se compromete(m) a prestar todas e quaisquer assistências, bem como sua presença, se solicitada for para regularização e/ou a transferência definitiva do imóvel objeto deste instrumento, em favor do(s) compromissário(s) comprador(es) e/ou a quem este indicar, independentemente de outorga de

Prazer em ver sonhos realizados!

procuração sem reclamação, por parte do(s) compromitente(s) vendedor(es), de importâncias devidas, além das aqui ajustadas, inclusive com deslocamento e ou hospedagem.

06 - DO INADIMPLIMENTO: Em caso de não pagamento de qualquer das parcelas ou dos depósitos, nas datas convencionadas, a mesma será acrescida de multa de 2%(dois por cento) mais correção monetária pelo INPC (ou outro índice que venha a substituí-lo) mais 1% de juros ao mês, será tolerado atraso máximo de 10(dez dias) corridos, não ocorrendo o pagamento, acarretará o vencimento antecipado de todas as demais parcelas, com juros e multas já mencionados, podendo inclusive, os promitentes vendedores optarem pela rescisão do presente contrato, e ocorrendo a rescisão deste contrato por inadimplemento de qualquer das parcelas ou obrigações assumidas por parte do(s) compromissário(s) comprador(es), os valores já pagos ficarão retido em razão e na forma prevista nos Artigos 417 a 420 do Novo Código Civil Brasileiro.

06-01 Caso a infração ocorra por parte do(s) compromitente(s) vendedor(es), terá direito o(s) compromissário(s) comprador(es), a receber a devolução dos valor já pagos, e ainda igual valor equivalente ao mesmo, com a devida atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado, conforme Art. 418 do Novo Código Civil Brasileiro.

06-02 Caso o(s) compromissário(s) comprador(es) não cumprir com o acordado, o mesmo tornar-se-á um possuidor de má-fé, (Art. 1.216 CC) respondendo os encargos mencionados na lei como: Encargos do possuidor de má-fé: a) responde por todos os frutos colhidos e percebidos; b) provado sua culpa, responde também por todos os frutos que deixou de perceber, e desde o momento em que se constitui de má-fé, não sendo-lhe resguardado o direito às despesas da produção e custeio; c) responde pela perda ou deterioração da coisa, ainda que acidentais; não lhe sendo garantido o direito de detenção da posse; e, d) não ser-lhe-á ressarcido de nenhum benfeitoria, sejam, úteis, necessárias, ou voluptuárias.

07 - DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL E PESSOAL: O(s) compromitente(s) vendedor(es) declara(m), sob pena de infração ao presente Instrumento, que inexistem, em seu desfavor, quaisquer ônus pessoais e/ou reais que venham a embaraçar a presente transação, situação esta que deverá ser verificada, quando da outorga da Escritura da Compra e Venda.

08 -CLÁUSULA RESOLUTIVA (antigo Pacto Comissário) - Os contratantes expressamente ajustam, para o presente contrato particular de compromisso de compra e venda, nos termos dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, a seguinte cláusula resolutiva: Se o(s) compromissário(s) comprador(es) deixar de pagar qualquer uma das parcelas mencionadas na Clausula 3ª supra, bem como deixar de cumprir com qualquer obrigação assumida na presente avença e houver transcorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data da prestação vencida e não paga, ficará, de pleno direito desfeita o Compromisso de Compra e Venda.

09 - DA CLAUSULA PENAL DA MULTA DE RESCISÃO: No caso de não cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, por qualquer das partes, implicará na multa contratual à parte infratora em favor da inocente, equivalente a 20% (Vinte por cento) do valor total do contrato, mais despesas processuais administrativas ou judiciais, honorários advocatícios, e ainda a comissão do(s) corretores(s).

10 - DA OBRIGATORIEDADE DO CONTRATO: O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo vedado os direitos de suspensão, arrependimento ou desistência, sob qualquer pretexto, obrigando ao seu fiel cumprimento respondendo cada uma das partes, pela evicção de direito, comportando adjudicação compulsória na hipótese de

recusa, omissão ou impossibilidade de se outorgar ou lavrar, o título definitivo do imóvel, com as seguintes exceções previstas neste instrumento.

10-01: Como exceção aos princípios da irrevogabilidade e irretroatividade ora expressamente constituídos, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infringência contratual.

11 – DA PARTILHA DE BENS: Que, na hipótese de FALECIMENTO, SINISTRO ou PARTILHA DE BENS fica, desde já O(s) compromissário(s) comprador(es) ou seus beneficiários e sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requerem ao Cartório e/ou Juízo competente a CARTA DE ADJUDICAÇÃO, expedida a seu favor ou de quem este indicar, relativamente ao imóvel objeto deste instrumento, podendo, para tanto: constituir (em) advogado (s) com poderes da Cláusula Ad-Judicia e os mais necessários perante qualquer Juízo, Foro, Instância ou Tribunal, podendo acordar, transigir, recorrer, desistir, propor, e variar de ações e recursos, receber citações, prestar declarações, apresentar provas, abrir, acompanhar e dar andamento ao respectivo processo, pedir vistas, cumprir exigências, tomar ciência de despachos, prestar declarações e informações, apresentar provas e praticar os demais atos afins a este mandato.

12 - DA INTERMEDIACÃO: O presente negócio foi intermediado pela SANTANA IMOVEIS CF: 12921, na pessoa do(a) corretor(a) Benedito Santana Creci 12921, que apresentou ao oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiu detalhes que os depreciem, e informou as partes de todas as circunstâncias que pudessem influenciar o negócio.

12-01- As partes declaram que previamente examinaram e verificaram todos os documentos de propriedade do imóvel, as certidões de matrícula do imóvel objeto do presente contrato.

12-02 Pelo serviço de intermediação, os vendedores pagaram aos corretores a importância de R\$ 10.000,00(dez mil reais) no ato da assinatura deste documento, autorizando o depósito conforme a Clausula 3º.

12-03 A resolução do contrato ou o arrependimento posterior de qualquer das partes não implica na devolução dos honorários.

12-04 A responsabilidade da SANTANA IMOVEIS e dos corretores acima citados limita-se a intermediação da presente transação, acompanhamento na lavratura da escritura após a quitação do negócio, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes.

13 – Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Caldas Novas, Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14 - Para todos os fins e efeitos de direitos, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

E, por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento particular em 02 (Duas) vias de igual teor e forma, conjuntamente com as duas testemunhas abaixo indicadas.

Caldas Novas, 06 de outubro de 2020

Renata Vicente Sandrini Vieira

Renata Vicente Sandrini Vieira

Douglas Roberto Vieira

Douglas Roberto Vieira

Caixa Beneficente Dos Bombeiros Militares Do Distrito Federal

Caixa Beneficente Dos Bombeiros Militares Do Distrito Federal

Testemunhas:

Benedite

CARTÓRIO HUGO ROCHA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO

Rua Antônio Coelho de Godoy, 474,
Quadra 02, Lote 7-R, Setor Oeste,
CEP 75680-094, Caldas Novas-GO
Telefones: (64) 3455-3105

Reconheço por **AUTÊNTICA** a assinatura indicada de **ALUISIO VICENTE SANDRINI**, pessoa por mim devidamente identificada e por haver sido aposta em minha presença, do que DOU FÉ. Caldas Novas-GO, 06 de Outubro de 2020 às 12:31.

Marizette Martins Oliveira Menezes - Escrevente

Emol.: R\$36,40, Fundos: R\$14,16, ISS: R\$1,77, Total: R\$51,33.

sele: 01072010013702009480056
Consulte em: <http://extrajudicial.tjo.jus.br/sele>

Marizette Martins
Oliveira Menezes
Escrevente

CARTÓRIO HUGO ROCHA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO

Rua Antônio Coelho de Godoy, 474,
Quadra 02, Lote 7-R, Setor Oeste,
CEP 75680-094, Caldas Novas-GO
Telefones: (64) 3455-3105

Reconheço por **AUTÊNTICA** a assinatura indicada de **ALUISIO VICENTE SANDRINI**, pessoa por mim devidamente identificada e por haver sido aposta em minha presença, do que DOU FÉ. Caldas Novas-GO, 06 de Outubro de 2020 às 12:31.

Marizette Martins Oliveira Menezes - Escrevente

Emol.: R\$36,40, Fundos: R\$14,16, ISS: R\$1,77, Total: R\$51,33.

sele: 01072010013702009480057
Consulte em: <http://extrajudicial.tjo.jus.br/sele>

Marizette Martins
Oliveira Menezes
Escrevente