

## 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) ELOIR DOS SANTOS OLIVEIRA, brasileiro, portadora da carteira de identidade nº 6136784 SSP/RS inscrito no CPF/MF sob nº 170.774.609-59 casado com DIRCE YOSHIKO SATO OLIVEIRA sob regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, Quadra:12 Lotes de 1 a 6- Bairro Esplanada Rio Quente Goiás. 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 As partes acima identificadas, 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 o imóvel: Uma casa residencial nº 014 situada no DI ROMA FIORI, contendo 01 quarto, 01 banheiro, cozinha, 01 vaga de garagem e 01 sala com área total construída de 39,32m<sup>2</sup>, as dimensões aqui tem caráter enunciativas conforme Art. 500 § 3º do Novo Código Civil Brasileiro, melhor qualificado na matrícula de nº 78.805 Inscrito na prefeitura sob livro nº081-N folha: 189/191, junto ao cartório Leandro Felix, Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de notas.

**02- DA TITULARIEDADE:** O(s) compromitente(s) vendedor(es) declara que são legítimos possuidores do imóvel acima qualificado, e que o mesmo está quitado, livre e desembrado 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 CONDOMÍNIO, 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, após este ter sido totalmente quitado pelo(s) comprador(es).

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 o imóvel acima caracterizado.

**03- DO PREÇO:** O preço certo e ajustado para este contrato é de R\$ 120.000,00 preço este que será pago da seguinte forma: 20(vinte) pagamentos mensais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) cada, sendo o primeiro para 10 de setembro de 2020 e os demais a cada 30(trinta) dias, todos os pagamentos serão em forma de Ted/transferência eletrônica para o banco BRASIL Agência: 1705-1 Conta Corrente: 36989-6, Eloir dos Santos Oliveira, CPF: 170.774.609-59.

**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) com necessário(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 no ato da transferência da escritura definitiva, após a quitação do mesmo.

05-01 A posse do imóvel, objeto do presente contrato, será transferida pelo(s) compromitente(s) vendedor(es) ao(s) compromissário(s) comprador(es), no dia 22 de Setembro de 2020, transmitindo então, a posse precária, 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 comprimento integral previsto na cláusula 3 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 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 as 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 INEXISTENCIA DE ONUS 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 embarçar a presente transação, situação está que deverá ser verificada, quando da outorga da Escritura da Compra e Venda.

**08 -CLAUSULA RESOLUTIVA** (antigo Pacto Comissário) - Os contratantes expressamente ajustam, para

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 Cláusula 32 supra, bem como deixar de cumprir com qualquer obrigação assumida na presente avenca e houver transcorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data da prestação vencida e não paga, ficara, de pleno direito desfeita o Compromisso de Compra e Venda.

**09 - DA CLAUSULA PENAL DA MULTA DE RESCISAO:** No caso de não cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, por qualquer das partes, implicara na multa contratual a 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 compulsaria 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 irretratabilidade e irrevogabilidade 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 ADJUDICACAO, 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, Instancia 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 - DISPOSIÇÕES GERAIS:** O(s) compromissário(s) comprador(es) se obriga(m) no prazo de 10 (dez) dias, transferir para o seu nome todas as contas de consumo, relacionadas ao imóvel objeto deste, a exemplo: Condomínio, conta de luz ENEL, e outras que houver mesmo aqui não mencionadas.

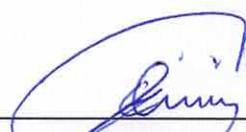
13 - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Caldas Novas, Goiás, com renuncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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, 22 de setembro 2020

*Dirce 14/09/2020*

  
\_\_\_\_\_  
ELOIR DOS SANTOS OLIVEIRA



  
\_\_\_\_\_  
DIRCE YOSHIKO SATO OLIVEIRA



\_\_\_\_\_  
Caixa Beneficente dos Bombeiros Militares Do Distrito Federal



Testemunhas:

\_\_\_\_\_

 **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS DE TAGUATINGA - DF**  
QNA-04, Lotes 32/34, Praça do DI - Taguatinga - DF | (61) 3961-8900  
www.cartorio5df.com.br | atendimento@cartorio5df.com.br  
Tabelião: Ronaldo Ribeiro de Faria | Consulte o selo: www.tjdft.jus.br

**Reconheço por AUTENTICIDADE, mas sem comprovação**  
da titularidade dos bens a firma de:

[G5tDqsF3] - ELOIR DOS SANTOS OLIVEIRA  
[G5tERQz4] - DIRCE YOSHIKO SATO OLIVEIRA  
[G5tDHHj3] - CLAUDE AGUIAR DE ARAUJO

Selo: TJDFT20200100366214VWLZ  
TJDFT20200100366216QVAU e  
TJDFT20200100366216QNGG - Func.: ANDRE

Taguatinga-DF 14 de Setembro de 2020

**RONALDO RIBEIRO DE FARIA**  
TABELIÃO

