

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A  
PRAZO POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NO  
LOTEAMENTO DOM BOSCO - RESIDENCIAL E  
COMERCIAL**

Por este instrumento particular, as partes qualificadas na Cláusula 1ª resolvem, por livre e espontânea vontade, firmar o presente contrato de compra e venda do imóvel descrito na cláusula 2ª, conforme os termos, preço e condições estabelecidos nas cláusulas seguintes:

**Cláusula 1ª - Identificação das partes:**

**1) VENDEDORA (doravante denominada vendedora)**

- a) Nome: Keshers Participações Ltda.
- b) CNPJ: 10.441.446/0001-05
- c) Endereço: Rua Bento Gonçalves, 183, Sala 1002 – Centro – Florianópolis/SC.
- d) Telefones: (089) 9 8139-8888
- e) E-mail: contato@domboscomorarbem.com

**2) COMPRADORA (doravante denominada compradora)**

- a) Nome:
- b) CPF:
- d) Profissão/Atividade econômica:
- e) Endereço:

---

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

f) Telefones:

g) E-mail:

**Parágrafo único.** As partes declaram, sob as penas da lei, que são verdadeiras as informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro apresentadas, declaradas e informadas neste contrato e ou em informações e cópias de documentos por ventura anexados.

**Cláusula 2ª – Objeto do contrato.**

O presente contrato tem por finalidade a compra e a venda, *ad corpus*, de **01 (um)** lote de terra de propriedade da vendedora, contido no Loteamento Dom Bosco – Residencial e Comercial localizado à Avenida Francisco Jerônimo e Medeiros, Cidade Universitária, Zona Urbana do município de Bom Jesus (PI), aprovado pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus/PI e registrado sob o nº R-1 na matrícula nº **6800, Livro 02-A-14** no SRI - Serviço de Registro de Imóveis **do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bom Jesus – PI sob nº 18.949, livro nº 3-1E em 06 de Outubro de 2014**, conforme descrição abaixo:

- a) Matrícula Individualizada: **xxxxxx**
- b) S.R.I: 18.949, Livro N° 3-1E
- c) Inscr. municipal: **xxxxxx** e Cadastro Munic. **xxxxxx**
- d) Quadra:
- e) Lote: 11
- f) Área total do lote: 000,00 m<sup>2</sup>

**Parágrafo Único:** A Vendedora declara que:

---

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

- a) É proprietária e possuidora a justo título do imóvel acima descrito e que o mesmo está livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, inclusive de natureza tributária;
- b) Não tem contra si qualquer débito, protesto ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a ser o imóvel acima descrito.
- c) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária.

**Cláusula 3ª – Preço do imóvel e condições de pagamento.**

O negócio, objeto deste instrumento contratual, tem o preço de **R\$ 55.916,84** (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta e quatro centavos), e será pago da seguinte forma:

- a) **Sinal**, servindo também como arras, de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais) a ser depositado na conta da empresa vendedora, Keshers Participações Ltda, Agência da Caixa Econômica Federal, Ag. xxxx - Op. 003 - Conta corrente xxxxx ou PIX (CNPJ) 10441446000105, até o dia **25.04.2022**.
- b) **R\$ XXX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos através da utilização de recursos de financiamento bancário, a ser liberado pelos mesmos; liberação esta que deverá ser formalizada através da assinatura do respectivo contrato junto ao agente financeiro, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data da apresentação de toda a documentação citada na CLÁUSULA QUINTA, por parte da VENDEDORA.

**Parágrafo Único:** Caso o eventual atraso, citado aliena “b” e tolerado pela VENDEDORA, ultrapasse o prazo de 30 (trinta) dias; este contrato estará

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

automaticamente rescindido, de pleno direito, cabendo o disposto na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.

#### **Cláusula 4ª – Do Financiamento**

As partes contratantes declaram, sob responsabilidade civil e penal, não possuírem qualquer impedimento cadastral para a obtenção do financiamento bancário, declaram ainda não possuírem títulos protestados, ações ou execuções, não serem emitentes de cheques sem fundos, nem tampouco estarem com seus nomes inscritos em empresas do tipo SERASA e/ou S.P.C., não serem curatelados ou interditados, e estarem quites para com as justiças e receitas municipal, estadual e federal.

**Parágrafo primeiro:** Os COMPRADORES declaram estarem aptos e terem ciência de que podem utilizar as importâncias declaradas nas alíneas “b” da CLÁUSULA TERCEIRA deste contrato para o financiamento bancário.

**Parágrafo Segundo:** Os COMPRADORES se comprometem a providenciar, sob sua única e inteira responsabilidade, a obtenção do financiamento bancário e o cumprimento do prazo disposto da alínea “b” da CLÁUSULA TERCEIRA deste contrato, sendo necessário o pagamento do imposto de transmissão (I.T.B.I.) antes da assinatura do contrato junto ao agente financeiro; obrigando-se os PROMITENTES VENDEDORES a comparecerem ao agente financeiro para assinar o contrato de financiamento, com força de escritura pública de compra e venda, tão logo sejam convocados pelos COMPRADORES.

**Parágrafo Terceiro:** Os COMPRADORES ficam obrigados a protocolizar no cartório de registro de imóveis competente, o contrato de financiamento com força de escritura pública, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data da assinatura do mesmo junto ao agente financeiro, e do mesmo modo, obrigam-se a

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

devolvê-lo ao agente financeiro no prazo máximo de 02 (dois) dias, contados do seu recebimento junto ao cartório de registro de imóveis, para que os recursos referente ao financiamento bancário possam ser liberados junto ao agente financeiro, à favor da VENDEDORA

### **Cláusula 5ª - Da Transferência**

Os **PROMITENTES VENDEDORES** se obrigam a transferir o domínio e direito que possuem sobre o imóvel aos **COMPRADORES**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, impostos e taxas; no ato da assinatura do contrato referente ao financiamento bancário, o que deverá ocorrer no prazo estipulado na alínea “b” da **CLÁUSULA TERCEIRA** deste contrato.

**Parágrafo Único:** Os **VENDEDORES** se comprometem a entregar, à quem os **COMPRADORES** indicar, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura deste contrato, a seguinte documentação:

- a) Cópia cartão de CNPJ;
- b) Cópia do Contrato Social;
- c) Certidão Simplificada;
- d) Originais da Matrícula e Certidão de Ônus do imóvel objeto deste contrato, atualizadas;
- e) Certidão Negativa de Débitos de IPTU;
- f) Demais documentos exigidos para produção da Escritura Pública.

### **Cláusula 6ª - Honorários do Corretor de Imóveis.**

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

O presente negócio foi intermediado pela **XXXXXX**, CRECI nº XXXXX-J em conjunto com o Corretor de Imóveis **Sr. XXXXXX**, CRECI nº XXXXXX, que apresentou, ao oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiu detalhes que o depreciem e informou dos riscos, obrigações condominiais e demais circunstâncias que pudessem influenciar o negócio, motivo pelo qual declaram que, previamente, examinaram e verificaram a(s) procuração(ões), o título aquisitivo e as certidões registrais do imóvel objeto do presente contrato e isenta o Corretor de Imóveis acerca da veracidade desses documentos. Por outro lado o Corretor declara que verificou e constatou que o comprador tem condições de honrar os compromissos de pagamento que assume neste contrato.

**Parágrafo 1º.** Pelos serviços da intermediação, a parte Vendedora pagará ao(s) Corretor(es) de Imóveis a importância de **R\$ 00.000,00** (Doze mil, quatrocentos e setenta e três Reais e trinta e cinco centavos) no ato da assinatura do presente contrato, correspondente a 06 (seis) % do valor original do negócio.

**Parágrafo 2º.** A resolução do contrato ou o arrependimento posterior de qualquer das partes não implica na devolução dos honorários profissionais, se cumprida todas as formalidades da função deste, inclusive aquela contida no *caput* desta cláusula.

**Parágrafo 3º.** O Corretor declara que efetuou a leitura do presente contrato na presença do Comprador e este que entendeu todo o seu conteúdo, espelhando o mesmo as vontades e compromissos das partes, não havendo dúvida a respeito do seu conteúdo, notadamente os direitos e obrigações geradas.

### **Cláusula 7ª – Despesas com a transmissão imobiliária.**

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

Correrão às expensas da vendedora as despesas para apresentação inicial das certidões necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda. Correrão às expensas do comprador as despesas com impostos, taxas, emolumentos notariais e registrais, bem como, outras que vierem a ser necessárias ou venham a ser criadas, ou aqui não mencionadas, necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda e posterior registro no Serviço de Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único:** As partes contratantes têm ciência e concordam, que as providências, bem como o acompanhamento do processo de obtenção e liberação do financiamento bancário, junto ao agente do sistema financeiro eleito pelos **COMPRADORES** e do registro do contrato de financiamento bancário junto ao cartório competente e consequente cumprimento dos prazos pactuados neste contrato; são de única e inteira responsabilidade dos **COMPRADORES**, sendo facultado aos mesmos a contratação de despachante especializado para tal fim.

#### **Cláusula 8ª – Cessão de direitos.**

Desde que ainda não quitado, a parte compradora poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, mediante anuência da vendedora.

#### **Cláusula 9ª – Posse do imóvel.**

A posse do imóvel objeto deste contrato, neste ato, é transmitida pela Vendedora à Compradora com a entrega deste contrato devidamente assinado pelas partes e a vista da quitação de que trata a **alínea “a” da cláusula 3ª**.

**Parágrafo único.** A Compradora permanecerá na posse do imóvel enquanto cumprir com as suas obrigações contratuais estabelecidas no presente contrato.

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080



### **Cláusula 10ª – Despesas com IPTU**

A Vendedora declara que as obrigações com o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, exercício de 2022, estão quitadas de acordo com a Certidão Negativa de Débitos – CND. A partir da entrega da posse do imóvel, tais despesas correrão a conta da compradora, cujo fato gerador ocorra a partir de referida data, considerando como tal aquela em que ocorrer o pagamento previsto na **alínea “a” da cláusula 3ª**.

**Parágrafo único.** Em até 60 (sessenta) dias, após a assinatura do presente contrato, a Compradora promoverá a alteração, para seu próprio nome, da titularidade do Imposto Territorial Urbano – IPTU.

### **Cláusula 11ª – Inadimplência, resolução contratual e penalidades .**

A inadimplência de qualquer das parcelas do preço do imóvel acarretará, sem prejuízo da cláusula penal e perdas e danos:

- a) Multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor da parcela vencida;
- b) Juros Moratórios de 0,033334% ao dia após vencimento, equivalentes a 1% ao mês;
- c) Após o 10º. dia inadimplente, ocorrerá o protesto, automaticamente, do título/boleto, em Cartório, cujos custos serão suportados pelo comprador, mesmo que faça o pagamento por intermédio de depósito bancário após esta data ou, se feito antes, não tenha avisado a vendedora sobre tal ocorrência.
- d) Anotação da inadimplência nos órgãos de proteção ao crédito.

---

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080



**Parágrafo 1º.** A persistência da inadimplência da Compradora de qualquer das parcelas e dos seus encargos, após 15 (quinze) dias, contados da notificação extrajudicial ou notificação notarial, acarretará, de *pleno jure*, a rescisão deste contrato, que ocorrerá em favor da Vendedora, independentemente de qualquer outro procedimento judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo 2º.** Realizada a notificação extrajudicial ou notificação notarial, a Compradora poderá purgar a mora com pagamento:

- a) do valor da parcela vencida;
- b) da correção pelo IGP-M e dos juros moratórios;
- c) das despesas que a vendedora tenha incorrido com o procedimento, inclusive honorários advocatícios.
- d) Permanecendo a mora e rescindido o presente contrato a Compradora:
  1. Ressarcirá a Vendedora nas despesas incorridas com impostos, despesas administrativas e os honorários de corretagem decorrentes da venda efetuada;
  2. Pagará multa de 20% do valor total da venda a título de indenização;
  3. Do total pago, até a ocorrência da inadimplência, descontados os valores apurados pelas alíneas 1 e 2 acima, terá direito a devolução do respectivo saldo em até 12 vezes mensais e sucessivas a critério da vendedora, com juros mensais de 0,6% (zero vírgula seis por cento).
  4. Deverá devolver imediatamente o imóvel para a Vendedora, independentemente de interpelação ou notificação;
  5. Arcará com as despesas de condomínio e as contas de consumo individual de energia elétrica e água até a efetiva devolução do imóvel.
  6. Arcar com despesas judiciais advocatícias necessárias a efetiva rescisão de contrato se for o caso.

**Cláusula 12ª – Disposições finais.**

A Compradora declara que previamente vistoriou o imóvel e verificou que ele está desocupado e está de pleno acordo em recebê-lo, ad corpus, no estado em que se encontra, ressalvado eventual vício redibitório.

**Parágrafo primeiro.** A Compradora declara que seguirá rigorosamente o que preceitua a plano diretor municipal, no que se reserva a construção de imóveis residências e comerciais, respeitando o zoneamento de cada lote no Loteamento Dom Bosco.

**Parágrafo segundo.** A Vendedora responde, na forma da lei, pelos riscos de evicção de direitos.

**Parágrafo terceiro.** O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvando a inadimplência da Compradora e vincula herdeiros e sucessores. Para tal, as partes renunciaram expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil.

**Cláusula 12ª – Eleição do foro.**

Para dirimir quaisquer questões decorrentes direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Bom Jesus (PI), renunciando a qual outro, por mais privilegiado que seja.

**Cláusula 13ª – Fechamento.**

As partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, estando em pleno exercício de sua cidadania e em estado normal de consciência, sabedores dos princípios que regem os contratos e que, uma vez assinados, faz lei entre si, têm justo e acordado o

---

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 [contato@domboscomorarbem.com](mailto:contato@domboscomorarbem.com)  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

presente contrato de compra e venda de imóvel, descrito e caracterizado neste instrumento, assinando abaixo e rubricando todas as folhas deste, que é composto de 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

Bom Jesus (PI), XX de maio de 2.022.

Parte compradora:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
RG:

Corretor de Imóveis:

\_\_\_\_\_  
Corretor: XXXXXX  
CPF: XXX.XXX.XXX-XX  
CRECI: XX.XXX

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXImóveis Ltda  
CNPJ nº xx.xxx.xxx/0001-xx  
CRECI/SC: X.XXX-J

Parte Vendedora:

\_\_\_\_\_  
Keshers Participações Ltda.  
Administrador não sócio  
Cassiano Júnior Assoni  
CPF: 937.174.230-53

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
CPF: CPF:

CNPJ: 10.441.446/0001-05

[www.domboscomorarbem.com](http://www.domboscomorarbem.com)

 contato@domboscomorarbem.com  (89) 98139-8888

 Rua Bento Gonçalves, 183 edf. Pedro Xavier, 10º andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080