

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
A PRAZO COM RESERVA DE DOMÍNIO
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, com reserva de domínio, 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) COMPRADOR (doravante denominada compradora)

- a) Nome:

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

- b) CPF: / RG: SSP/PI
- c) Atividade econômica:
- d) Estado Civil:
- e) Endereço:
- 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. XXXX

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

- d) Quadra:
- e) Lote: 11
- f) Área total do lote: 000,00 m²

Parágrafo único: A Vendedora declara que:

- 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 e trabalhista;
- b) Não tem contra si qualquer débito, protesto ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a serem os imóveis acima descritos.
- c) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária.

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

O preço do imóvel é de R\$ 58.524,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos e noventa e quatro reais). Considerando que Compradora optou por pagar a prazo, o negócio fica contratado nas seguintes bases:

- 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. XXX - Op. 003 - Conta corrente XXXX ou PIX (CNPJ) 10441446000105, até o dia **25.04.2022**.

- b) **48 parcelas mensais**, conforme valores fixados abaixo, mensais, sendo a

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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



primeira a vencer em 15 de maio de 2022 assim sendo a composição:

b1) R\$ ~~xxxxxx~~ (três mil e duzentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos).

Parágrafo Único. O pagamento citado na alínea **a**, do *caput*, deverá ser efetuado em depósito conforme indicado, na conta da Vendedora. Os demais pagamentos das parcelas deverão ser realizados mediante a quitação de BOLETOS que serão encaminhados em até 03 (três) dias de antecedência ao vencimento. **Na falta do boleto, o pagamento deverá ser efetuado na data do vencimento diretamente, por intermédio de depósito, na conta corrente da vendedora, qual seja:** Caixa Econômica Federal, Ag. XXXX - Op. 003 - conta corrente XXXX. **Os boletos serão encaminhados por e-mail indicado pela compradora, devendo a mesma sempre manter atualizado junto à vendedora os respectivos endereços.**

Cláusula 4ª – Honorários do Corretor de Imóveis.

O presente negócio foi intermediado pela XXXXXXXXXXXXXXXX LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXX/0001-74, CRECI PI – XXXJ pelo corretor de imóveis, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ CPF: XXXXXXXXXXXXXXXX, que apresentou, ao oferecer os imóveis, 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 Convenção e o Memorial Descritivo do empreendimento, o título aquisitivo e a certidão registral do imóvel objeto do presente contrato. 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.

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

Parágrafo Primeiro. Pelos serviços da intermediação, a parte Vendedora pagará à Corretora de Imóveis a quantia de **R\$ xxxxxxxx** (quinze mil e quinhentos e onze reais e quarenta e quatro centavos), sendo que será depositado em até **03 dias úteis, MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE NOTA FISCAL**, após o recebimento do valor referido na **Cláusula 3ª. alínea “a”**, mediante a apresentação do documento fiscal competente para acobertar tal operação de corretagem.

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

Parágrafo Terceiro. Depois de discutido e pactuado os termos do contrato com Comprador, este afirma, na presença do corretor, que entendeu todo o seu contexto, espelhando o mesmo as vontades e compromissos das partes, não havendo dúvida a respeito do seu conteúdo, notadamente os direitos e obrigações geradas, bem como as razões e alcance do abatimento concedido.

Cláusula 5ª – Da transmissão do domínio do imóvel

O domínio do imóvel será transferido à compradora, mediante a competente escritura pública, após a quitação integral de todas as parcelas do valor do imóvel previsto no presente contrato.

Parágrafo único: A Vendedora entregará ao Comprador todos os documentos, certidões reais e pessoais necessários à lavratura da escritura pública de compra e

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

venda em no máximo 45 dias após a quitação integral do contrato.

Cláusula 6ª – Despesas com a transmissão imobiliária.

Correrão a expensas da vendedora as despesas para apresentação inicial das certidões necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda. Correrão a 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.

Cláusula 7ª – 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 a qual não se oporá, se estiver servida das garantias plenas do recebimento dos valores ainda devidos.

Cláusula 8ª – Posse do imóvel e da Reserva de Domínio.

A posse do imóvel objeto deste contrato é transmitida pela Vendedora à Compradora, após a quitação do valor previsto na **cláusula 3ª alíneas “a”**.

Parágrafo Primeiro. Em virtude da Reserva de Domínio, estabelecida neste instrumento, fica reservada a VENDEDORA o direito de propriedade do lote XX da Quadra XX, objeto do contrato, até a total quitação das parcelas ora pactuadas.

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

Parágrafo Segundo. Após a posse efetiva, a Compradora permanecerá no imóvel enquanto cumprir com as suas obrigações contratuais estabelecidas no presente instrumento.

Cláusula 9ª – Despesas 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.

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 10ª – Inadimplência, resolução contratual e penalidades.

A inadimplência de qualquer das parcelas do preço dos imóveis 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,

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

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.

Parágrafo primeiro. A persistência da inadimplência da Compradora de qualquer das parcelas, inclusive em decorrência de cheque não honrado, 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 segundo. Realizada a notificação extrajudicial ou notificação notarial, a Compradora poderá purgar a mora com pagamento:

- a) do valor da parcela vencida com a multa;
- b) da correção pelo IGP-M e dos juros moratórios;
- c) das despesas que a vendedora tenha incorrido com o procedimento, inclusive honorários advocatícios.

Parágrafo terceiro. Permanecendo na mora o contrato será rescindido extrajudicialmente, portanto independentemente de interpelação ou notificação judicial nos seguintes termos:

De imediato a compradora desocupará os imóveis, respeitado o prazo de 15 dias do aviso de rescisão administrativa aqui prevista;

Será avaliado o estado de conservação dos imóveis e apurado, em 03 (três) orçamentos, os gastos necessários para que o mesmo seja restaurado a ponto de

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

retornar ao estado de conservação em que se encontrava no ato da venda;
Será apurado o valor pago até então pela compradora à vendedora, e, observado o disposto no item seguinte, será levantado se há valor a devolver à mesma;
Para se apurar se há valor a devolver, do valor apurado como pago pela compradora será efetuado os descontos:

- a) Do arras previsto no contrato;
- b) Das despesas incorridas com impostos, despesas administrativas, bem como, das despesas com condomínio, IPTU, etc. por ventura pendente;
- c) Da multa de 10% do valor total da venda a título de indenização;
- d) Do total pago, até a ocorrência da inadimplência, descontados os valores apurados na alínea 4, havendo saldo positivo, a compradora terá direito a devolução do respectivo valor em até 24 parcelas mensais e sucessivas, a critério da vendedora (o prazo), com juros mensais de 0,375% (zero vírgula três, sete, cinco por cento).
- e) No caso de a compradora não respeitar a rescisão administrativa ou oferecer resistência, além dos valores previstos no item 4, suportará também as despesas judiciais e advocatícias necessárias à efetiva rescisão de contrato e retomada do imóvel.

Cláusula 11ª – Disposições finais

A Compradora declara que previamente vistoriou os lotes e verificou que eles estão desocupados 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

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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

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, ressaltando 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 12^a – Eleição do foro.

Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato serão resolvidas, de forma definitiva, preferencialmente, pela via conciliatória, mas se constituir litígio, já fica definido pela jurisdição de Bom Jesus/PI.

Cláusula 13^a – 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 presente contrato de compra e venda de imóvel, descrito e caracterizado neste instrumento, com a reserva de domínio inerente, assinando abaixo e rubricando todas as folhas deste, que é composto de **03** (três) vias, de igual teor e forma, para

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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



um só efeito, juntamente com as **02** (duas) testemunhas julgadas idôneas e presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

Bom Jesus (PI), 10 de maio de 2.022.

Parte compradora:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF: 081.034.429-76

Corretor de Imóveis:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CNPJ XXXXXXXXXXXXX/XXXX-74
CRECI PI XXXX J
Corretor XXXXXXXXXXXXX

Parte Vendedora:

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

Testemunhas:

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
Endereço:	Endereço:

CNPJ: 10.441.446/0001-05

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