

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL À**  
**VISTA**  
**LOTEAMENTO DOM BOSCO - RESIDENCIAL E**  
**COMERCIAL**

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

**Cláusula 1<sup>a</sup> - 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: (89) 9 8139-8888
- e) E-mail: contato@domboscomorarbem.com

**2) COMPRADOR (doravante denominada compradora)**

- a) Nome:
- b) CPF: / RG: SSP/PI
- c) Atividade econômica:
- d) Estado Civil:

---

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

- 
- 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: **xxxxx** e Cadastro Munic. **xxxxxxx**
- d) Quadra:
- e) Lote: 11
- f) Área total de cada lote: 000,00 m<sup>2</sup>

---

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 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;
- 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 preço do imóvel, à vista, é de R\$ XXXXXX,XX (quarenta mil reais), porém, face à solidariedade adotada pela empresa vendedora em razão dos efeitos da COVID-19 para toda a sociedade e do compromisso assumido pelos compradores, o negócio fica contratado nas seguintes bases:

- a) **Sinal**, servindo também como arras, de **R\$ XXXXXXXX** (cento e vinte mil reais) a ser depositado na conta da empresa vendedora, Keshers Participações Ltda, Agência da Caixa Econômica Federal, **Ag. xxxxxx - Op. 003 - Conta corrente xxxxxx** ou PIX (CNPJ) 10441446000105, até o dia **25.04.2022**.
- b) **R\$ xxx** (cento dez mil reais) a serem pagos na assinatura da escritura pública.

**Cláusula 4ª – Honorários do Corretor de Imóveis.**

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

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

que o deprecie 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 registras 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 5ª – Certidões negativas e a lavratura da escritura.**

O domínio do imóvel será transferido à compradora, mediante a competente escritura pública, após a quitação integral 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](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



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

#### **Cláusula 6ª – Despesas com a transmissão imobiliária.**

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.

#### **Cláusula 7ª – Cessão de direitos.**

A parte compradora poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, caso ainda não tenha transferido a titularidade no registro de imóveis, mediante anuência da vendedora a qual não se oporá.

#### **Cláusula 8ª – 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 da **cláusula 3ª**.

#### **Cláusula 9ª – Despesas com IPTU.**

A Vendedora declara que as obrigações com o Imposto Predial e Territorial Urbano –

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

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 **cláusula 3<sup>a</sup>**.

**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 10<sup>a</sup> – Inadimplência, resolução contratual e penalidades.**

A inadimplência no 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 10<sup>o</sup>. 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.

**Parágrafo 1<sup>o</sup>.** 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.

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, 10<sup>o</sup> andar sala 1002  
Centro, Florianópolis, SC - Cep: 88010080

**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 11ª – 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.

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 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, ressaltando a inadimplência da Compradora e vincula herdeiros e sucessores. Para tal, as partes renunciam expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil.

#### **Cláusula 12<sup>a</sup> – 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 13<sup>a</sup> – 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 um só efeito, juntamente com as **02** (duas) testemunhas julgadas idôneas e

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



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 SC 6514 J

Corretor XXXXXXXXXXXXX

Parte Vendedora:

Keshers Participações Ltda.

Administrador não sócio

Cassiano Júnior Assoni

CPF: 937.174.230-53

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
Endereço:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
Endereço:

CNPJ: 10.441.446/0001-05