

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

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) COMPRADORA (doravante denominada compradora)**

- a) Nome:
- b) CPF:
- d) Profissão/Atividade econômica:
- 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 Gerônimo Medeiros, Cidade Universitária, Zona Urbana do município de Bom Jesus (PI), aprovado pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus/PI sob o Decreto 039/2016 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: **XXX**
- b) S.R.I: 18.949, Livro Nº 3-1E
- c) Quadra: **XX**
- d) Lote: **XX**
- e) Área total de cada lote: **000,00 m²**

**Parágrafo 1º.** 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.

**Parágrafo 2º.** O lote acima vendido faz parte do Loteamento Dom Bosco que está em fase final de conclusão. O loteamento, até 31.12.22, será entregue com a seguinte infraestrutura:

- a) Pavimentação asfáltica em todas as ruas e avenidas do empreendimento, com TSD – Tratamento Superficial Duplo, com garantia de 5 anos, executada pela empresa DayTop Terraplanagem, CNPJ nº 27.058.982/0001-29
- b) Pavimentação asfáltica da avenida de acesso (Francisco Gerônimo de Medeiros) ao loteamento, com garantia de 5 anos, efetuada pela empresa DayTop Terraplanagem e asfaltamento (do custo total desta parte de pavimentação, 35% vieram de alguns proprietários de terras no itinerário da mesma consciente dos respectivos benefícios).
- c) Ruas e avenidas sinalizadas vertical e horizontalmente para a segurança e conforto dos moradores.
- d) Rede de água com poço artesiano com ponto d'água instalado em cada lote, com tubos e conexões de primeira linha (Tigre, Amanco, Krona). Registre-se que, por força de lei, após a conclusão do loteamento a rede d'água será repassada ao órgão público de gestão das águas de Bom Jesus.
- e) Rede elétrica segura e compatível com a carga total de energia demandada na plenitude de habitações edificadas no empreendimento, devidamente aprovada pela Concessionária de energia, executada e garantida pela empresa Power Engenharia CNPJ nº 26.894.092/0001-94. Por força de lei, após a conclusão do loteamento, a rede elétrica será repassada à administração e responsabilidade da Concessionária de energia elétrica de Bom Jesus.
- f) Rede de iluminação pública com lâmpadas econômicas (LED) de 50w e 100w, também executadas e garantidas pela empresa Power Engenharia CNPJ nº 26.894.092/0001-94. Por força de lei, após a conclusão do

loteamento, a rede de iluminação Pública será repassada à administração e responsabilidade da municipalidade de Bom Jesus.

- g) Paisagismo com plantação de Ipês coloridos (amarelo, rosa, branco e roxo) ao longo da avenida central, lateral e da frente do loteamento executados pela Floricultura Bella Flor - CNPJ nº 12.645.288/0001-30. A manutenção e condução do paisagismo será efetuada pela Vendedora até 30/07/2023. Por ser loteamento público, após a entrega do empreendimento concluído, a responsabilidade pela manutenção das áreas comuns, públicas, são de responsabilidade da municipalidade, mesmo assim, a Keshers participações se compromete a administrar o bom andamento do paisagismo até a data citada.
- h) Área institucional para a Prefeitura, no tamanho de 4.513,32 m<sup>2</sup> para que esta use para um bem comum dos moradores do empreendimento, podendo ser uma creche, uma praça, uma escola, enfim o que a Municipalidade entender mais apropriado.
- i) Área verde, tipo bosque, com quadra de areia para esportes e com cerca de 250 árvores de Ipês coloridos plantados para usufruto e lazer dos moradores da região executados pela Floricultura Bella Flor - CNPJ nº 12.645.288/0001-30;
- j) Cada lote possui um recuo de 2,5 metros destinados à calçada/passeio na extensão da rua. Assim, ao edificar o imóvel, o mesmo só poderá ter início somente após esse recuo de 2,5m no qual deve ser executada a respectiva calçada nos termos estabelecidos pela Prefeitura na época da construção.

**Parágrafo 3º.** O comprador, ao edificar o seu imóvel no local, em respeito ao padrão desejado para o empreendimento, se compromete por obrigação a observar o seguinte:

- a) Respeitar a característica/função do lote conforme for residencial, misto ou comercial.

- b) Atender e cumprir o requisito de recuo e construção de calçada conforme previsto na alínea *j* do parágrafo anterior;
- c) Edificar no local, observando a arquitetura moderna e ou inovadoras, imóvel de alvenaria com pelo menos 84 m<sup>2</sup> de área contínua construída. Esta obrigação contratual é *propter rem*, vale dizer, se o lote for revendido sem que esteja construído, o novo comprador precisará cumprir esse quesito mínimo de construção.
- d) Considerando que na região onde se localiza o empreendimento não há saneamento básico, deve ser construída fossa séptica ou outra tecnologia determinada pela Prefeitura para o esgoto sanitário.

**Parágrafo 4º.** O não cumprimento dos requisitos previstos no parágrafo anterior dá o direito, de plano, à rescisão de contrato, mesmo que já integralmente pago, com os ônus previstos.

**Parágrafo 5º.** O comprador deverá preservar o respectivo lote sempre limpo, livre de lixos, entulhos, mato etc. O não cumprimento desta obrigação, que será verificada de 4 em 4 meses, autoriza, de plano e sem aviso prévio, que a vendedora por si ou por terceiros execute os serviços de limpeza necessários e lance o valor decorrente em boleto bancário a ser pago pela compradora, sujeito a protestos e demais providências de proteção ao crédito se impago.

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

O preço do imóvel, à vista, é de **R\$ XXXXXX,XX (xxxxxx Reais)**, nesta fase promocional de comercialização na pré-entrega do loteamento pronto a ser pago da seguinte maneira:

- a) **Sinal**, servindo também como arras, de **R\$ XXXXXX** (cento e vinte mil reais) a ser depositado na conta da empresa vendedora, Keshers Participações Ltda, Agência do Banco do Brasil, Ag. 3616-1 - Conta corrente 16729-0 ou PIX (CNPJ) 10441446000105, até o dia **XX.XX.2022**, e

b) **b) R\$ XX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos através da utilização de recursos de financiamento bancário do sistema financeiro da habitação, a ser pleiteado e obtido pelos COMPRADORES, no prazo máximo de sessenta dias contados a partir da assinatura do presente contrato.

**Parágrafo Único:** Caso o eventual atraso, citado aliena “b” e tolerado pela VENDEDORA, ultrapasse o prazo de 60 (sessenta) dias; este contrato estará automaticamente rescindido, de pleno direito, cabendo o disposto na Cláusula Décima Segunda.

#### **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 protocolar 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 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 transmissão do domínio do imóvel**

O domínio (propriedade) do imóvel será transferido à compradora, mediante a competente escritura pública, após a quitação integral do valor do imóvel previsto no presente contrato. Todavia, poderá, se o comprador assim desejar, ser lavrada a escritura por ocasião da compra com cláusula de alienação fiduciária em garantia. Em qualquer dos casos a Vendedora reservará para si o domínio resolúvel e a posse indireta do terreno até o cumprimento integral de todas as obrigações do comprador.

**Parágrafo Único:** Os **VENDEDORES** se comprometem a entregar, há 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.**

O presente negócio foi intermediado pela **XXXXXXX**, 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 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, mediante a apresentação de documento fiscal/nota fiscal, correspondente a **05** (cinco) % 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 - Da transmissão do domínio do imóvel.**

O domínio (propriedade) do imóvel será transferido à compradora, mediante a



competente escritura pública, no ato ou 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 venda em no máximo **30 dias** após a quitação integral do contrato.

### **Cláusula 8ª – 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 9ª – 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 10ª – 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.

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

### **Cláusula 11ª – 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 **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 12ª – 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 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.

**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. Arcará com despesas judiciais advocatícias necessárias a efetiva rescisão de contrato se for o caso.

**Parágrafo 3º.** Aplica-se o previsto na alínea **d** (itens 1 a 6) no caso do descumprimento de alguma obrigação prevista no **parágrafo 3º**. da Cláusula Segunda deste contrato.

### **Cláusula 13ª – 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, observado ainda que o mesmo será entregue devidamente finalizado consoante reza a cláusula o Parágrafo 2º. da Cláusula Segunda.

**Parágrafo 1º.** A Compradora declara que seguirá rigorosamente o que preceitua a plano diretor municipal, no que se reserva a construção de imóveis residenciais e comerciais, respeitando o zoneamento de cada lote no Loteamento Dom Bosco.

**Parágrafo 2º.** A Vendedora responde, na forma da lei, pelos riscos de evicção de direitos.

**Parágrafo 3º.** 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 14ª – 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 15ª – 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 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

Parte Vendedora:

\_\_\_\_\_  
Keshers Participações Ltda.

Administrador não sócio

Cassiano Júnior Assoni

CPF: 937.174.230-53

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

