

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**  
**A PRAZO COM RESERVA DE DOMÍNIO 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) COMPRADOR (doravante denominada compradora)**

- a) Nome:
- 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 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 m<sup>2</sup>**

**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 continua 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\$ XXXXXXX** (cento e vinte mil reais) a ser depositado na conta da empresa vendedora, Keshers Participações Ltda, Agência Banco do Brasil, Ag. 3616-1 - Conta corrente 16729-0 ou PIX (CNPJ) 10441446000105, até o dia **XX.XX.2022**, e
- b) **60 parcelas mensais**, sendo a primeira a vencer em **XX de XXXX** de 2022, no valor de **R\$ XXXX,XX (xxxxx)** com correção anual de 6 (seis) %.

**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 citada na alínea “a”. 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 **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 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:** 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 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.**

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 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 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. 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 10ª – 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. Arcar 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 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, 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 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 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), 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

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:

