
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM EFEITO IRREVOGÁVEL
E IRRETRATÁVEL E OUTRAS AVENÇAS**

VENDEDORA: **ELT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 54.557.498/0001-17, estabelecida à Rua Fritz Bartel, 334, Vila Baependi, Jaraguá do Sul/SC, neste ato representada por seu sócio administrador, o senhor **EDUARDO LUIZ TREVISANI**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 053.922.399-94, portador da C.I. nº 3.846.207, doravante denominada simplesmente como **VENDEDORA**.

COMPRADOR: **BRUNO HENRIQUE KLEIN**, brasileiro, solteiro, coordenador de engenharia, inscrito no CPF sob o nº 08358673906, portador da C.I. nº 5765147 SSP/SC, residente e domiciliado à Rua 28 de Agosto, nº 1.829, Cx 01, Bairro Centro, Guaramirim/SC, doravante denominado simplesmente como **COMPRADOR**.

INTERMEDIADOR/CORRETOR (A): **ESKALA IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CPNJ sob o nº 53.532.614/0001-80 e no CRECI sob o nº 9059- J, com endereço na Rua Heleodoro Borges, nº 110, Bairro Centro, Jaraguá do Sul/SC, neste ato representada por seu sócio administrador, o senhor **DOUGLAS FELIPPE ERTHAL PINTO**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 118.074.109-94, portador da C.I. nº 6326466 SSP/SC.

As "Partes" RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Efeito Irrevogável e Irretratável e Outras Avenças o qual será regido pelos seguintes termos e condições que mutuamente acordam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. A VENDEDORA é, a justo título e de boa fé, senhora legítima proprietária, possuidora e titular de direito e deveres sobre o imóvel **Matriculado sob o nº 44.042**, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim (SC), a seguir descrito:

"Unidade 01, do RESIDENCIAL DENIS JOEL a qual contém área privativa de 91,50m', área privativa acessória de 0,60m' (abrigo de gás), área de uso comum de 0,34m' (lixeira), totalizando a área de 92,44m' de área construída, à qual corresponde a fração ideal de 34,00%, equivalente a 120,00m', do terreno com área de 360,00m², confrontando do lado direito, de quem da rua olha, com a Unidade 02 do Residencial Denis Joel, lado esquerdo com a matrícula nº 35.138, deste Ofício e fundos com a matrícula nº 34.705, deste Ofício, situado na Rua 577-Osvaldo Buzzi, nº160, bairro Avaí em Guaramirim-SC. Esta unidade possui uma vaga de estacionamento descoberta. E demais descrições da matrícula".

1.2. A VENDEDORA declara que não consta contra sua pessoa ou o imóvel qualquer ônus ou demanda judicial que possa inviabilizar a concretização deste negócio, se comprometendo em transferir o imóvel ao COMPRADOR livre de quaisquer ônus ou ações.

1.3. O COMPRADOR declara por fim, que não consta contra sua pessoa qualquer ônus ou demanda judicial que possa inviabilizar a concretização deste negócio.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VENDA E COMPRA

2.1. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a VENDEDORA tem prometido e ajustado vender o imóvel descrito na Cláusula Primeira, como de fato tem prometido a venda ao COMPRADOR, e este comprar, como de fato comprado tem, sendo que o imóvel foi devidamente vistoriado no estado em que se encontra, por ser imóvel novo e edificado, bem como, teve acesso aos demais documentos do imóvel, destacando-se que se trata de imóvel novo e construído, sendo apenas enunciativa as suas dimensões, não podendo, portanto, a VENDEDORA e o COMPRADOR, no presente ou no futuro, reclamarem, seja a que título for, sobre o bem negociado.

2.2. O COMPRADOR declara que analisou os documentos e vistoriou o imóvel onde está edificada a obra *in loco*, antes de celebrar o presente contrato, eis que se trata de imóvel novo e construído, e receberá o

imóvel nas exatas condições construtivas e de conservação em que se encontra.

2.3. O COMPRADOR e a VENDEDORA declaram não existir qualquer impedimento ou restrição que lhes impeça, ainda que indiretamente, de vender/adquirir o objeto deste Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

3.1. O preço certo e ajustado do presente Contrato é de **R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**, que será pago pelo COMPRADOR em favor da VENDEDORA, pela aquisição do imóvel descrito na Cláusula Primeira.

CLÁUSULA QUARTA: DA FORMA DE PAGAMENTO, CORREÇÃO E MORA

4.1. O COMPRADOR se obriga a pagar o preço de aquisição à VENDEDORA, nas seguintes condições:

4.1.1. R\$20.000,00 (vinte mil reais), com vencimento no dia 17/12/2025, cujo valor será depositado pelo COMPRADOR em conta bancária informada pela VENDEDORA diretamente ao COMPRADOR, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento.

4.1.2. R\$328.000,00 (trezentos e vinte e oito mil reais) que será quitado mediante a aquisição de financiamento, que possui o prazo de 120 (cento e vinte) dias para obtenção e pagamento, cujo prazo terá início de contagem a partir da data de assinatura do presente contrato, sendo que o valor será depositado diretamente pela instituição financeira em conta bancária de titularidade da VENDEDORA.

4.1.3. R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais) que será quitado mediante a utilização de saldo depositado em conta de FGTS vinculada do COMPRADOR, sendo que o valor será depositado diretamente pela instituição financeira em conta bancária de titularidade da VENDEDORA

4.2. Na hipótese de atraso no pagamento previsto na cláusula "4.1.1.", o COMPRADOR ficará sujeito ao pagamento de: **(a)** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, a qual será incorporada ao saldo devedor a partir da data do não pagamento de qualquer quantia; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, aplicado sobre o saldo do valor devido em atraso, desde a data do vencimento até a data do efetivo

pagamento das obrigações em mora; e **(c)** correção monetária pelo índice IGPM.

CLÁUSULA QUINTA: DA IMISSÃO DE POSSE:

5.1. As Partes acordam, expressamente, que o COMPRADOR empossar-se-á do imóvel objeto deste Contrato, na data em que ocorrer o pagamento dos valores descritos nas cláusulas "4.1.2." e "4.1.3.", podendo a partir de então introduzir benfeitorias e usufruí-las da forma que melhor lhe aprouver, exercendo, inclusive, todos os meios legais de defesa contra a turbação de terceiros.

5.2. Toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo COMPRADOR após a imissão na posse, incorporará ao bem e não será indenizada em caso de rescisão.

5.3. A partir da imissão da posse o COMPRADOR fica responsável por toda a manutenção e conservação do imóvel objeto deste instrumento, uma vez que visitou e vistoriou o respectivo imóvel onde sendo edificada a obra.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DESPESAS E TRIBUTOS:

6.1. Todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira até a data de imissão de posse é de inteira responsabilidade da VENDEDORA, e a partir da imissão de posse, todos os tributos, taxas, despesas diversas lançadas sobre o imóvel serão de responsabilidade do COMPRADOR, e por este será pago dentro dos respectivos vencimentos, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA e/ou terceiros.

6.2. O COMPRADOR declara total ciência de que na eventualidade do engenheiro responsável da instituição financeira avaliar o imóvel em valor superior ao constante da negociação, para fins de quitação de tributos, o COMPRADOR arcará, nos prazos estabelecidos no presente, integralmente com a diferença dos impostos, não tendo direito à qualquer compensação ou reembolso.

6.3. O COMPRADOR declara total ciência de que na eventualidade do engenheiro responsável da instituição financeira avaliar o imóvel em

valor inferior ao constante da negociação, deverá pagar diretamente à VENDEDORA a diferença faltante e não obtida no financiamento, declarando, ainda, total ciência que independe da VENDEDORA ou da INTERMEDIADORA a garantia de avaliação em valor que lhe conceda o total pleiteado de financiamento, eis que se trata de uma prerrogativa do engenheiro responsável da instituição financeira, bem como está a mesma ciente que os tributos são calculados sobre o valor de avaliação e negociação conforme já estabelecido.

6.4. A VENDEDORA se compromete que, na eventualidade de o imóvel ser avaliado em valor superior ao que é negociado e estabelecido no presente contrato, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas do recebimento do valor pela instituição financeira, depositará todo e qualquer valor que seja superior aos valores devidos e descritos nas cláusulas "4.1.2." e "4.1.3.", em conta bancária de titularidade do COMPRADOR, sob pena de infração contratual.

6.5. Fica esclarecido que a liberação de pagamento depende de disponibilidade financeira para quitação do bem junto à instituição financeira, eis que se trata de verba federal para fins de habitação específica ao tipo de imóvel ora negociado, e após a devida entrega de todos os documentos das partes e do imóvel para obtenção do financiamento junto ao correspondente bancário ou instituição bancária, a extrapolação do prazo de pagamento por indisponibilidade de verba junto à instituição financeira não gera motivo para rescisão do contrato ou aplicação de cláusula penal por excesso de prazo no pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

7.1. A VENDEDORA transferirá o imóvel objeto deste Contrato ao COMPRADOR, dando início imediatamente ao procedimento de transferência, eis que para aquisição dele será promovido financiamento bancário, sendo o COMPRADOR responsável pelos pagamentos de todos os tributos e taxas decorrentes da aquisição do bem.

7.2. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento da Escritura Pública de Compra e Venda, se houver, para transferência do imóvel objeto deste Contrato, como o ITBI, FRJ e Emolumentos do Registro de Imóveis de

Guaramirim (SC), cabendo aos órgãos competentes a definição e fixação de valores e taxas.

7.3. A partir do recebimento da guia de ITBI, independentemente de seu vencimento, o COMPRADOR deverá quitá-la, no prazo máximo de 03 (três) dias, sob pena de multa de R\$ 100,00 (cem reais) por dia de atraso.

7.4. Aprovada a minuta da escritura pública de compra e venda ou contrato de financiamento com força de escritura pública de compra e venda por ambas as partes e estando pronta para assinatura, as partes deverão assinar no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da aprovação.

7.5. Lavrada a escritura pública de compra e venda ou contrato de financiamento com força de escritura pública de compra e venda, o COMPRADOR se obrigam a promover a abertura do processo junto ao ofício de registro de imóveis competente para o devido registro do imóvel em seu nome, com o devido recolhimento dos emolumentos e custas inerentes, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de incorrer em multa correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor deste contrato, sem prejuízo de responder por eventuais danos causados à VENDEDORA e de se submeter aos efeitos de eventual ação judicial, o que ocorrerá independentemente de notificação, sendo que eventuais necessidades de obrigações e cumprimento de exigências administrativas, a intermediadora ESKALA IMÓVEIS LTDA, diligenciará no sentido de cumprir as exigências, cabendo à VENDEDORA tão somente providenciar à esta a entrega dos documentos de exclusividade própria.

7.6. Cada Parte ficará responsável por apresentar os documentos exigidos pelo respectivo Banco ou Tabelionato, dentro dos prazos estipulados entre os envolvidos, estando cientes de que todas as despesas referentes aos honorários de prestação do serviço, além de outros gastos que forem necessários para a perfectibilização do serviço e lavratura do Contrato de Financiamento com força de Escritura Pública de Compra e Venda ou Escritura Pública de Compra e Venda, serão arcados exclusivamente pelo COMPRADOR.

7.7. O COMPRADOR obriga-se a promover, no prazo de até 10 (dez) dias após o registro da transferência da propriedade do imóvel junto ao

Cartório de Registro de Imóveis, a transferência da titularidade da propriedade do imóvel perante os cadastros da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos, para efeito do lançamento de tributos e taxas de suas competências.

CLÁUSULA OITAVA - DA CLÁUSULA RESOLUTIVA

8.1. Tendo em vista que a compra e venda é feita por meio de financiamento bancário, e o valor integral restante será quitado diretamente pela instituição financeira, na eventualidade de não concessão de crédito pela instituição financeira, e diante da "Cláusula Resolutiva" que ora pactuam, bem como o atraso no pagamento da parcela descrita na cláusula "4.1.1.", o COMPRADOR deverá no prazo de 05 (cinco) dias das respectivas datas de vencimento, realizar o pagamento respectivo com a inclusão de multa, juros e correção monetária descritos na cláusula "4.2.", e não o fazendo, a VENDEDORA fica autorizada a realizar a venda do imóvel objeto do presente contrato à terceiro que entender conveniente.

CLÁUSULA NONA: DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL E DA CLÁUSULA PENAL:

9.1. No caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelo COMPRADOR, poderá a VENDEDORA optar pela rescisão do presente Instrumento ou exigir o cumprimento da obrigação inadimplida, sem prejuízo da incidência da cláusula penal estipulada no item 9.3. abaixo e demais previsões no mesmo item.

9.2. No caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela VENDEDORA, poderá o COMPRADOR optar pela rescisão do presente Instrumento ou exigir o cumprimento da obrigação inadimplida, sem prejuízo da incidência da cláusula penal estipulada no item 9.3. abaixo e demais previsões no mesmo item.

9.3 A Parte que infringir qualquer das Cláusulas estipuladas neste Contrato, sujeita-se a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global deste Contrato e demais perdas e danos, para ressarcir a parte inocente que recorreu aos meios administrativos e judiciais para defesa

dos seus interesses, como também o valor da comissão a imobiliária que intermediou a compra e venda.

9.4. Caso o presente contrato venha a ser rescindido por culpa exclusiva da VENDEDORA a mesma devolverá ao COMPRADOR os valores já recebidos, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do presente contrato, mais despesas processuais e perdas e danos.

9.5. Ocorrendo a rescisão por culpa exclusiva da VENDEDORA, os valores que serão devidos ao COMPRADOR serão devolvidos integralmente no ato da formalização da rescisão/distrato.

9.6. Caso ocorra a rescisão por culpa exclusiva do COMPRADOR, os valores que eventualmente serão restituídos, serão pagos (devolvidos) nas mesmas condições que o COMPRADOR pagou, ou seja, na mesma quantidade de parcelas pagas até a data da rescisão, podendo, a VENDEDORA reter os valores de taxas e multas estabelecidas devidas pelo COMPRADOR.

9.7. Na eventualidade de rescisão do contrato por ato que não seja culpa da INTERMEDIADORA, fica desde já esclarecido que a comissão devida à mesma não será deduzida, ou seja, já tendo sido quitada não será restituída, e não tendo sido paga, deverá ser quitada no prazo estabelecido, ficando claro que a obrigação de pagamento da comissão nesse caso será daquele que deu causa à rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INTERMEDIACÃO E CORRETAGEM:

10.1. O presente negócio foi intermediado por **ESKALA IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CPNJ sob o nº 53.532.614/0001-80 e no CRECI sob o nº 9059-J, com endereço na Rua Heleodoro Borges, nº 110, Bairro Centro, Jaraguá do Sul/SC.

a) A VENDEDORA pagará à título de honorários de corretagem para a INTERMEDIADORA o valor total de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), que será pago da seguinte forma:

a.1) R\$10.000,00 (dez mil reais) na data de pagamento descrito na cláusula "4.1.1.", cujo valor será depositado pela VENDEDORA em conta bancária de titularidade de **ESKALA IMÓVEIS LTDA**, CPNJ sob o nº 53.532.614/0001-80, Chave PIX CNPJ 53532614000180, servindo o

comprovante de depósito como recibo de pagamento.

a.2) R\$9.000,00 (nove mil reais) na data de pagamento descrito na cláusula "4.1.2.", cujo valor será depositado pela VENDEDORA em conta bancária de titularidade de **ESKALA IMÓVEIS LTDA**, CPNJ sob o nº 53.532.614/0001-80, Chave PIX CNPJ 53532614000180, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento.

b) Fica estabelecido que o atraso no pagamento da comissão devida à INTERMEDIADORA e descritos nas letras "a.1" e "a.2" da presente cláusula, em período igual ou superior à um dia, a ter início de contagem de prazo a partir das datas estabelecidas nas letras "a.1" e "a.2" da Cláusula "10.1.", implicará na aplicação de cláusula penal de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido de comissão.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A tolerância, por qualquer das Partes, quanto ao não cumprimento das condições do presente Contrato ou à aplicação das penalidades aqui previstas, consistirá em mera liberalidade, não significando novação ou alteração das condições ora pactuadas. As obrigações e responsabilidades relacionadas no presente Contrato não excluem quaisquer outras dele decorrentes, porventura não especificadas.

11.2. Fica autorizado ao Registro de Imóveis, mediante a solicitação de qualquer uma das Partes, a promover o registro/averbação do presente instrumento, na forma legal.

11.3. Todas as notificações, consentimentos, solicitações e outras comunicações previstas neste Contrato serão realizadas por escrito e serão entregues em mãos, enviadas por meio de carta registrada (com aviso de recebimento), ou por e-mail, no endereço e para as Partes, desde que confirmado o recebimento.

11.4. As partes declaram que têm ciência e concordam que os valores aqui ajustados não poderão, em hipótese alguma, ser informados de forma diversa ao tabelionato e fisco, sob pena de a parte infratora ter de arcar com o ônus financeiro desta ação, considerando a influência destes valores no ganho de capital e tributação de impostos inerentes às transações imobiliárias.

11.5. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, constituindo obrigações legais, válidas e vinculantes, obrigando e vigorando em benefício das Partes e de seus respectivos herdeiros, sucessores e cessionários permitidos.

11.6. Este Contrato reger-se-á e será interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.7. Na hipótese de tratamento de dados pessoais no âmbito deste Contrato, as Partes comprometem-se a utilizar os dados pessoais a que tiver acesso dentro dos limites de suas respectivas obrigações contratuais e de acordo com as finalidades estabelecidas para tanto, em total cumprimento aos requisitos estabelecidos na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

11.8. As partes não poderão ceder e transferir os direitos que lhe decorrem deste contrato, até o completo cumprimento deste contrato, exceto se se houver anuência da outra parte, todavia, o cessionário deverá cumprir todas as cláusulas ora pactuadas.

11.9. Declaram as Partes, por fim, que tiveram conhecimento prévio acerca do conteúdo do presente Contrato, tendo havido tempo suficiente, em momento anterior à assinatura, para avaliação e assimilação de todas as condições, requisitos, direitos e obrigações nele inseridos, destacando-se a clareza e fácil compreensão de seu texto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ASSINATURA

12.1. As Partes de comum acordo, declaram que este contrato será assinado na modalidade física ou digital, e no caso de assinatura física, haverá o reconhecimento de firma das assinaturas junto ao Tabelionato de Notas, bem como manifestam expressamente ciência quanto à validade jurídica das mesmas, não podendo reclamar de qualquer forma, sob nenhuma circunstância, a qualquer tempo, acerca da respectiva validação e eficácia.

12.2. O COMPRADOR e a VENDEDORA declaram como sendo verdadeiras as informações prestadas no preâmbulo deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1. Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste Contrato, as Partes elegem o Foro da Comarca de Guaramirim (SC), com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente contrato para que o mesmo produza seus jurídicos e legais efeitos.

Jaraguá do Sul (SC), 16 de dezembro de 2025.

ELT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
VENDEDORA

BRUNO HENRIQUE KLEIN
COMPRADOR

ESKALA IMÓVEIS LTDA
INTERMEDIADORA
CRECI/SC Nº 9059J

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: