**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL**

**ADMINISTRADORA:** NEVES PARTICIPAÇÕES - EIRELI

**VENDEDOR (A):** PERILO SILVA NEVES

**COMPRADOR (A):** VIVIANE SANTOS NASCIMENTO

Pelo presente instrumento de PROMESSA DE COMPRA E VENDA de um Imóvel Rural, loteamento, denominado **“LOTE 02 DA QUADRA D, VILA SÃO JOSÉ”,** Santa fé, Município de Marco, Estado do CE, medindo 6m (seis metros) de frente, por 50m (cinquenta metros) ao fundo, equivalente a uma área de 300m²; limitando-se: ao NORTE, com imóvel da Vila São José; Sul, com a Rua Inês Maria Fonteles Rios; ao Leste com os lotes 24 e ao OESTE, com o Lote 26. Que fazem entre si, Sr. **PERILO SILVA NEVES,** brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF de nº 213.347.733-00, portador do RG de nº 2000002142350 SSP/CE, residente e domiciliado à Rua Sete de Setembro, 496, Centro, Marco, Ceará, CEP: 62560-000, doravante denominado **VENDEDOR** e, de outro lado, **VIVIANE SANTOS DO NASCIMENTO,** brasileiro, solteiro, Do lar, Inscrito no Cpf: 062.192.473-37, portador do RG n° 2005010007530 SSP CE, residente e domiciliado na Rua Emilio Sá N°387, Cidade de Fortaleza - Ce, Maraponga, cep: 60.712-045, doravante denominado **COMPRADOR.**

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DA PROPRIEDADE E DO IMÓVEL**

**1. -** Os PROMITENTES VENDEDORES, são senhores e legítimos possuidores, a justo título e boa-fé, da propriedade, do domínio e de todos os direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades sobre o imóvel rural com área total de 17.500m² (dezessete mil e quinhentos), objeto da matrícula adquirida, data de 16 de novembro de 2022, identificação nominal “Lotes da Vila São José” do Cartório do 2º. Oficio do Registro de Imóveis de Marco-CE.

**1.1. –** Da propriedade acima referenciada os PROMITENTES VENDEDORES prometem vender ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) uma área de 300 m², com as seguintes medidas e confrontações: 6 metros de frente por 50 metro de fundo, confrontando com terras de Perilo Silva Neves, denominado **LOTE 02 da QUADRA D, VILA SÃO JOSÉ.**

**CLÁUSULA SEGUNDA: PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

**2.1. A)** O preço total do imóvel ora prometido a venda e objeto do presente instrumento é de R$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), nas seguintes condições: **Entrada de R$ 630,00 reais via boleto dia 25/03/2025, com mais 09 (nove) parcelas de R$630,00 reais com início em 25/04/2025 e término em 25/12/2025.**

as parcelas, havendo atraso, o valor da parcela em atraso será reajustado até a data do efetivo pagamento, sendo o cálculo por juros compensatórios de 1 (um) por cento ao mês ou fração e multa de 10% (dez por cento), a título de pena convencional, tudo sobre o valor atualizado do débito, pela correção monetária, independentemente de aviso, interpelação judicial ou extrajudicial. No caso de cobrança extrajudicial por advogado, pagará(ao) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ainda, os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do débito.

**2.2. -** Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for efetuado pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por **meio exclusivo de BOLETOS BANCÁRIOS**, o objeto do contrato somente será considerado cumprido e quitado, após a **LIQUIDAÇÃO DE TODOS OS BOLETOS**, enquanto isso não ocorrer, qualquer que seja a razão, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).  
  
**CLÁUSULA TERCEIRA: DA POSSE PRECÁRIA DO IMÓVEL.**

**3. -** Neste ato o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serão emitidos na posse precária da parte do imóvel descrita no item 1.1, objeto do presente instrumento e a posse plena e definitiva, da área adquirida somente será transferida, através da escritura definitiva de compra e venda que os PROMITENTES VENDEDORES outorgarão após o pagamento integral, de acordo com o pactuado no item 2.1.

**3.1** – Fica expressamente vedado ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a realização de quaisquer benfeitorias no imóvel objeto do presente instrumento sem a expressa autorização por escrito dos PROMITENTES VENDEDORES enquanto não for quitado o pagamento integral do valor da presente avença, conforme consignado no item 2.1.

**CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO**

**4.1 –** O presente instrumento será rescindido de pleno direito, no caso de arrependimento de qualquer das partes, na forma do art. 420 do Código Civil, sendo que a rescisão se dará após 15 (quinze) dias da notificação através do Cartório de Títulos e Documentos e poderá ocorrer, ainda, nos casos de:

**a)** não pagamento pontual e integral de qualquer das parcelas acordadas;

**b)** cessão da posse precária, aqui adquirida, pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a terceiros, a qualquer título e a qualquer tempo, inclusive arrendamento, comodato, parceria ou anuência, de qualquer extensão de área objeto deste contrato, antes da outorga de escritura definitiva nas condições da cláusula anterior, sem o consentimento expresso dos PROMITENTES VENDEDORES;

**c)** constituição de penhora ou quaisquer outros ônus sobre a área prometida à venda ou qualquer de seus componentes, na parte ou no todo, sobre seus respectivos direitos; e

**d)** ajuizamento contra o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de ação, execução ou procedimentos judiciais ou no caso de medida judicial que de qualquer modo afete o imóvel prometido à venda e os direitos decorrentes deste contrato.

**4.2 –** Fica esclarecido, que a rescisão provocada por ação ou omissão de qualquer das partes, terá, para todos os efeitos do presente contrato, as mesmas consequências do arrependimento da parte que lhe deu causa.

**CLÁUSULA QUINTA – DA CESSAÇÃO DA POSSE PRECÁRIA**

**5.1. -** Rescindido o presente contrato, qualquer que seja a causa, deverá(ão) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituir o imóvel aos PROMITENTES VENDEDORES no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento de notificação através do Cartório de Títulos e Documentos. A não restituição da(s) área(s) no prazo acima torna(m) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), possuidor(es) de má-fé e caracteriza esbulho possessório, sujeitando a posse à reintegração liminar, sem prejuízo de outras ações ou procedimentos judiciais movidos pelos PROMITENTES VENDEDORES com vistas ao cumprimento ou execução das demais Cláusulas do presente contrato.

**5.2 -** Até a efetiva restituição do imóvel aos PROMITENTES VENDEDORES, além da perda “ipsis juris” das parcelas correspondentes ao arras, pagará o PROMITENTE COMPRADOR aos PROMITENTES VENDEDORES indenização “pró rata die” pelo uso da terra, no montante de 1% (um) por cento ao mês sobre o valor total atualizado do imóvel, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias efetuadas sem a devida autorização por escrito do PROMITENTE VENDEDOR.

**CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES.**

**6.1 –** Obriga-se, o PROMITENTE VENDEDOR, a providenciar, no ato da quitação do presente instrumento, a lavratura e assinatura da escritura particular de cessão de posse, constituindo-se a mesma na transferência de posse definitiva da área objeto deste instrumento, a favor do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a qual obrigará, futuramente, por si, seus herdeiros e sucessores, relativamente ao recebimento das importâncias devidas, inclusive as tiverem sido pagas além das aqui ajustadas.

**6.2 –** O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responderá(ão), com exclusividade, perante o IBAMA e demais autoridades ambientais por todo e qualquer ato ou fato resultante de ação ou omissão no uso e conservação e defesa da terra, de sua fauna e flora.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA.**

**7. -** Obriga-se, o PROMITENTE COMPRADOR, a pagar todas as despesas necessárias à transferência do imóvel, objeto do presente instrumento, assim entendidas as despesas cobradas pelo Cartório de Notas, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis -ITBI, e as despesas necessárias para o registro de Compra e Venda no Registro imobiliário, observadas as restrições legais.

**CLÁUSULA OITAVA: DECLARAÇÕES FINAIS.**

**8.1. -** Declaram as Partes Contratantes que concordam que serão consideradas efetivadas as notificações, interpelações ou comunicações de uma a outra parte, para todo e qualquer efeito e finalidade previstos neste contrato, quando feitas por escrito e entregues pessoalmente, contra recibo, ou remetidas pelo correio, mediante registro, para o endereço constante do contrato.

**8.2. –** Declara(m) os PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), sob pena de responsabilidade civil, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, ou outro ônus relativo ao imóvel, objeto do presente instrumento, bem como as suas pessoas, que impeçam ou venham a impedir a transferência do referido imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR, respondendo civil e criminalmente, em caso de omissão.

**CLÁUSULA NONA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.**

**9. -** O presente instrumento é feito entre as partes contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, obrigando-se estas mesmas partes a manter este Contrato de Promessa de Compra e Venda, sempre bom, firme e valioso, respondendo os PROMITENTES VENDEDORES, na forma da Lei, pelos riscos da evicção de direitos, se chamados forem à autoria, a qualquer tempo, época e lugar.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO.**

**10. -** Fica eleito o foro de Marco-CE, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja, para a solução de quaisquer pendências oriundas do presente contrato ou dele decorrentes.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo.

Marco/CE, 24 de fevereiro de 2025.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VENDEDOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHA**