

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

VENDEDOR(A): Welton da Silva Barbosa Júnior, Brasileiro, solteiro(a) , Autônomo, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 611908, inscrito(a) no CPF sob o nº 04156362213, residente na Rua doutor braulino , 784, e endereço eletrônico weltonjunior711@gmail.com

COMPRADOR(A): Irlana dos Anjos de Oliveira, Brasileira, solteiro(a), Autônomo, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 495470, inscrito(a) no CPF sob o nº 01353842223, residente na Rua doutor braulino , 764, e endereço eletrônico

VENDEDOR(A) e COMPRADOR(A) em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”. Pelo presente Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Contrato”), as Partes têm entre si, justo e acertado este Contrato que será regulado pelas cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

IMÓVEL

Cláusula 1. O presente Contrato tem como objeto a venda e a compra do imóvel situado na 68903501, com 7 metros de largura, 11 metros de comprimento metros quadrados, composto por: dois quartos, um banheiro, uma sala de estar, uma sala de jantar e uma cozinha, um ponto, área de lavanderia, simplesmente designado “Imóvel”.

Cláusula 1.1. Considerando que o(a) **VENDEDOR(A)** é o(a) legítimo(a) proprietário(a) do Imóvel que está em boas condições e livre de ônus, impostos ou encargos de qualquer natureza, até mesmo de hipotecas legais ou convencionais, por meio deste Contrato, compromete-se a vendê-lo ao(à) **COMPRADOR(A)**.

PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 2. O valor ajustado entre as Partes para venda e compra do Imóvel corresponde ao montante de R\$ R\$90.000 (mil reais), a ser pago da seguinte forma: parcelado em 16 vezes,

por meio de Transferência Bancária em favor do titular Welton da Silva Barbosa Júnior, CPF/CNPJ nº 04156362213, para o Banco Bradesco, com Agência nº 13005, Conta nº 00224359, e PIX nº (96) 991332941, com o primeiro vencimento em 24 de Abril de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até que finde a obrigação. Cláusula 2.1. Ocorrendo atraso no pagamento, ao (à) **COMPRADOR(A)** será aplicada multa no valor de 5% (cinco por cento) além de juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, até a data do efetivo pagamento. Caso o atraso persista por mais de 30 (trinta) dias, o(a) **VENDEDOR(A)**, a seu exclusivo critério, poderá rescindir o presente Contrato, fazendo jus ao pagamento e/ou a reter o valor de 15% (quinze por cento) do valor total do Imóvel.

Cláusula 2.2. Na hipótese de rescisão por atraso no pagamento acima, o(a) **COMPRADOR(A)** deverá efetuar o pagamento da penalidade de 15% (quinze por cento) do valor total em até 10 (dez) dias úteis, ou o (a) **VENDEDOR(A)** deverá devolver os valores já devidamente pagos e excedentes à penalidade de 15% (quinze por cento) também no prazo de 10 (dez) dias úteis.

POSSE E TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

Cláusula 3. A partir da Quando for pago 80% do imóvel, a posse do Imóvel será transferida ao(à) **COMPRADOR(A)** juntamente com a entrega das chaves pelo(a) **VENDEDOR(A)**.

Cláusula 3.1. A transferência da escritura do Imóvel ao(à) **COMPRADOR(A)**, ou seja, a imissão da posse definitiva na matrícula de Registro do Imóvel está condicionada a Quando for pago 80% do imóvel

Cláusula 4. Com a posse do Imóvel ou a transferência definitiva na matrícula do Imóvel, o que ocorrer primeiro, o (a) **COMPRADOR(A)** será responsável pelo pagamento de todas as custas, taxas e tributos incidentes sobre o Imóvel, bem como deverá regularizar a alteração dos cadastros referentes ao: IPTU, energia elétrica e água, entre outras despesas decorrentes do uso do Imóvel. o (a) **COMPRADOR(A)** compromete-se ainda a apresentar os documentos necessários às alterações nos cadastros perante os órgãos competentes.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO(A) COMPRADOR(A)

Cláusulas 5. Serão de responsabilidade do(a) **COMPRADOR(A)** as custas, taxas e tributos incidentes referente a transferência do Imóvel, inclusive o pagamento do Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis – ITBI.

Cláusula 5.1. O(A) **COMPRADOR(A)** com a assinatura deste Contrato manifesta sua concordância e anuência quanto ao atual estado do Imóvel, recebendo nessas condições, sem ter nada a mais a reclamar.

Cláusula 5.2. Valor de entrada 10.000 mil reais, pago na assinatura do contrato.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO(A) VENDEDOR(A)

Cláusula 6. O(A) **VENDEDOR(A)** compromete-se a entregar o Imóvel livre de todos os débitos e demais pendências, bem como deverá comprovar por todos os meios cabíveis mediante solicitação do(a) **COMPRADOR(A)**.

Cláusula 6.1. O(A) **VENDEDOR(A)** responderá pela evicção do Imóvel em decorrência deste Contrato, caso não seja ajustado de maneira diferente, em observância ao disposto no art. 448 do Código Civil (Lei 10.406/2002).

Cláusula 6.2. O(A) **VENDEDOR(A)** compromete-se a apresentar todas as certidões solicitadas pelo(a) **COMPRADOR(A)** antes da assinatura do presente Contrato, com a finalidade de comprovar a respectiva regularidade fiscal, tributária, trabalhista, dentre outras.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Cláusula 7. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações oriundos do presente Contrato salvo com a prévia anuência, por escrito, da outra parte. Será nula a cessão efetuada em desacordo com esta cláusula, não produzindo efeitos quanto à outra parte.

DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

Cláusula 8. Este Contrato detém caráter irrevogável e irretratável, sendo vedado expressamente o direito de arrependimento ou desistência, obrigando-se as Partes, por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ao acordado no presente documento, exceto se em decorrência de descumprimento deste Contrato.

HIPÓTESES DE DESCUMPRIMENTO E RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 9. Sem prejuízo do caráter irrevogável e irretratável supramencionados, caso qualquer das partes realizem algo que motive a rescisão deste Contrato, a parte que der causa deverá pagar o importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor já pago, a título de multa pelos prejuízos causados. Para fins de clareza, caso o(a) **VENDEDOR(A)** seja o responsável pela rescisão, este deverá devolver os valores já pagos pelo(a) **COMPRADOR(A)** e, ainda, efetuar o pagamento do importe relativo aos 15% (quinze por cento) do valor já pago pelo Imóvel.

Cláusula 9.1. O(A) **VENDEDOR(A)** terá, caso aplicável, o prazo de 30 (trinta) dias para remediar o seu descumprimento, o mesmo prazo é aplicado no caso de alguma pendência nas certidões solicitadas pelo(a) **COMPRADOR(A)** o qual será contado a partir da data de notificação do **COMPRADOR(A)** neste sentido. Na hipótese de não atendimento às exigências pontuadas, será o(a) **VENDEDOR(A)** o(a) responsável pela rescisão.

Cláusula 9.2. Na hipótese de o imóvel não ser integralmente quitado no prazo determinado, o (a) **VENDEDOR(A)** poderá rescindir este Contrato e realizar nova venda a terceiro interessado, desde que restitua o saldo já pago pelo(a) **COMPRADOR(A)** considerando para fins de dedução, a aplicação da multa decorrente a parte que deu causa a essa rescisão .

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 10. Este Contrato contém todo o entendimento entre as Partes referente a matéria aqui estabelecida, tornando sem efeito, de forma irrevogável, quaisquer outros entendimentos anteriormente havidos entre elas.

Cláusula 11. Pelo fiel cumprimento do presente Contrato, obrigam-se as Partes e seus sucessores.

Cláusula 12. Todas as comunicações e notificações decorrentes deste Contrato serão realizadas entre as Partes por qualquer meio escrito.

Cláusula 13. Elegem as Partes o Foro da Comarca de Macapá/Ap para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou discussões oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja. E assim, estando as Partes de comum acordo quanto ao contratado, dando-o por justo e acertado, assinam o presente Contrato na presença de 02 (duas) testemunhas, a fim de se produzir todos os efeitos de direito.

Rua DR braulino, 784, 24 de Abril de 2023.

VENDEDOR(A):

Welton da Silva Barbosa Júnior

COMPRADOR(A):

Irlana dos Anjos de Oliveira

TESTEMUNHAS:

Nome: Sabrina Ferreira

RG nº 362270

CPF nº 91575923220

Nome: Francinalva Ferreira Bagundes

RG nº 396889

CPF nº 01051403251