

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA



### **VENDEDORA:**

**DONIZETE FERNANDES DE PADUA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 46.512.152/0001-74, com sede na Rua Claudio Bernardes da Silva n.º 1.460, Bairro Santa Mônica, Uberlândia-MG, representada por seu administrador **DONIZETE FERNANDES DE PADUA**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade n.º M-9.103.853 SSP/MG, inscrito no CPF n.º 001.117.846-97, residente e domiciliado na Rua Claudio Bernardes da Silva n.º 1.460, Bairro Santa Mônica, Uberlândia-MG.

### **COMPRADORA:**

**SAMANTHA CRISTINE BALDUINO**, brasileira, solteira, maior, gerente operacional, portadora da Cédula de Identidade n.º MG-17.222.949 PC/MG, inscrita no CPF n.º 099.956.016-64, residente e domiciliada na Rua Quartzo n.º 167, Bairro Dona Zulmira, Uberlândia-MG, CEP: 38.414-004, celular whatsapp (034) 99764-6437, E-mail: Eduardovilarinho90@gmail.com .

### **ADMINISTRADORA:**

**CONTATO-Negócios Imobiliários Ltda-ME**, inscrita no CNPJ n.º 05.102.626/0001-22, com sede nesta Cidade, à Rua Benjamin Constant n.º 40, Centro, neste ato representada por seu Sócio Administrador, **LUIZ CARLOS SANTANA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade n.º MG-2.304.051 PC/MG, inscrito no CPF n.º 393.824.866-15, residente e domiciliado à Rua Yole Fonseca Ribeiro n.º 191, Apto 103, Bairro Jardim Europa, Uberlândia-MG.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda abaixo descrito, de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DA TRANSAÇÃO**

- 1.1) Um imóvel rural situado neste município, na Fazenda PA Nova Tangará, lugar denominado Guapeva, constituído pela Gleba 1 do lote 86, contendo a área de **02,00,07 HECTARES (Sítio 01)**, com suas divisas e confrontações constantes na **Matrícula 265.654** do Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia-MG, mais sua reserva legal, que parte dela, cujas características e confrontações estão descritas na AV-2-219.195, conforme consta na **AV-2-265.654** do CRI do 1.º Ofício de Uberlândia-MG. Na AV-4-265.654 da Matrícula 265.654 consta do ato lançado na AV-12 da Matrícula 219.195 do CRI do 1.º Ofício de Uberlândia-MG a seguinte informação: "Gleba 1 do lote 86 - com a área de 2,0007 hectares – a qual está vinculada a área de 0,0111 hectares, destinada à exploração coletiva (área comunitária e sede), matriculada sob os n.ºs 219.360 e 219.361 do CRI do 1.º Ofício de Uberlândia-MG, e ainda 0,7055 hectares destinados à área de reserva legal coletiva, matriculada sob os n.ºs 219.362, 219.363 e 219.364, do CRI do 1.º Ofício de Uberlândia-MG".

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

## CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO, CONDIÇÕES, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

2.1) A venda do bem objeto da transação é pactuada pelo preço justo e certo de R\$377.952,40 (trezentos e setenta e sete mil novecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos).

2.1.1) A VENDEDORA confessa e declara que recebeu da COMPRADORA a título de sinal a quantia de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), pagos no ato da assinatura do presente através de transferência bancária (PIX) no nome da VENDEDORA, Banco Itaú, Agência 7677, Conta Corrente 99.101-5, pelos quais, a VENDEDORA dá plena e irrevogável quitação do valor recebido através de recibo e confirmação de depósito.

2.2) O restante do valor, R\$358.952,40 (trezentos e cinquenta e oito mil novecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos), será pago pela COMPRADORA em 180 (cento e oitenta) parcelas no valor de R\$1.994,18 (um mil novecentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos) cada, com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 20/07/2.024, cujos pagamentos serão efetuados através de "Boletos Bancários", que serão emitidos pela VENDEDORA e entregues à COMPRADORA.

### PARÁGRAFO ÚNICO:

O valor citado na cláusula 2.2 foi calculado com juros de 1,0 % (um por cento) ao mês, originado do preço de R\$166.158,40 (cento e sessenta e seis mil cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos). Caso seja realizado antecipação de parcela(s), o desconto a ser praticado será o mesmo que foi cobrado no financiamento, ou seja, 1,0 % (um por cento) ao mês.

2.3) A COMPRADORA reconhece e confessa a quantia concernente ao parcelamento e se obriga a pagá-la à VENDEDORA, com os reajustes e os encargos convencionados.

2.4) As parcelas acima serão reajustadas anualmente IGP-M acumulada nos últimos 12 (doze) meses, todo dia 1.º de janeiro dos anos subsequentes.

2.4.1) Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão automaticamente reajustados, na mesma proporção, utilizando-se o mesmo índice estabelecido, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e, proporcionalmente, às parcelas em aberto.

2.4.2) Fica claro que as parcelas não serão objeto de qualquer deflação ou congelamento e que qualquer tolerância, ainda que reiterada, não implicará na renúncia da cobrança de revisão, dos reajustes e da correção monetária.

2.5) Caso seja extinto o cálculo oficial do IGP-M, será adotado outro índice que represente a variação ocorrida nos períodos.

2.6) A VENDEDORA não se responsabiliza sob nenhuma alegação ou circunstância, pelos pagamentos das parcelas acima efetuados de outra forma que não seja no Banco autorizado.

2.7) A COMPRADORA poderá efetivar a amortização de parcelas, bem como, antecipar o saldo devedor, que sempre serão ajustados monetariamente. Quanto às amortizações, estas se darão em ordem decrescente de pagamento, ou seja, da última para a primeira parcela vincenda. Para efeito de atualização das parcelas e saldo devedor, será aplicada a partir do último reajuste, a variação mensal do índice vigente na época da amortização.

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

Qualquer novo pacto acerca de saldo devedor deverá ser realizado mediante aditivo contratual escrito.

- 2.8) Fica avençado entre as partes que a liquidação antecipada ou quitação do débito, poderá ser de qualquer momento, mediante descapitalização, cuja taxa será aquela adotada pela **VENDEDORA** à época da manifestação de vontade da **COMPRADORA**.
- 2.9) Fica ressalvado à **VENDEDORA** o direito de receber parcela fora dos prazos estabelecidos mesmo vencidos, constituindo tal ato mera liberalidade, sem que isto implique em novação de contrato.
- 2.10) Se, durante a vigência deste instrumento, a **COMPRADORA** mudar de endereço constante no campo destinado a qualificação das partes, deverá comunicar por escrito em documento protocolado o novo endereço, sob pena de não o fazendo estar considerando efetivada e devidamente recebidas todas as correspondências enviadas.

## CLÁUSULA TERCEIRA: DOS ENCARGOS E DA POSSE DO IMÓVEL

- 3.1) A partir da data de assinatura do presente contrato, correrão por conta exclusiva da **COMPRADORA**, todos os impostos, taxas e demais encargos de natureza fiscal, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e por este deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.
- 3.2) Caso sejam lançados em nome da **VENDEDORA**, na hipótese de não pagamento dos tributos referentes ao imóvel adquirido, a **COMPRADORA** autoriza a **VENDEDORA** a realizar o pagamento dos débitos e incluir o valor pago, mais multa de 10% sobre o valor despendido, no boleto referente à parcela do mês subsequente.
- 3.3) A posse do imóvel, objeto deste contrato, é transmitida pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA** no ato do cumprimento da cláusula 2.1, que nela permanecerá, enquanto cumprir com as suas obrigações contratuais, lavradas neste contrato particular.
- 3.4) A mora da **COMPRADORA** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:
  - 3.4.1) Atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die" observados os critérios a seguir:
    - 3.4.1.1) Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da parcela, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da parcela, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 variação percentual do índice eleito neste contrato;
    - 3.4.1.2) Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da parcela, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto acima.
  - 3.4.2) Juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados *pro rata die*, se necessário;

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

- 3.4.3) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente;
- 3.4.4) Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente;
- 3.4.5) Honorários de cobrança no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor débito.
- 3.5) O simples pagamento da parcela sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios não exonerará a **COMPRADORA** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.
- 3.6) A **COMPRADORA** não poderá pagar qualquer parcela do saldo devedor enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.
- 3.7) O recibo de pagamento da última parcela vencida, não presume quitação da anterior.
- 3.8) Fica a **COMPRADORA** desde logo advertida, ciente e concorda de que a falta de pagamento de qualquer parcela do débito constituído pela compra em parcelas, autoriza a incluir seu nome nos órgãos de proteção de crédito (SERASA; SPC e/ou outros bancos de dados), bem como ao protesto do título, cuja inscrição permanecerá até o pagamento total do débito existente, mesmo em caso de propositura da ação competente, sendo que caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação sempre será "pró-solvendo" e somente terá validade após a sua compensação e liquidação: em qualquer dos casos o prazo para a baixa e/ou cancelamento da inscrição será de 72 horas.

## CLÁUSULA QUARTA: DA RESCISÃO DO CONTRATO

- 4.1) Com o não pagamento pela **COMPRADORA** dos valores ajustados na cláusula segunda, item 2.2, este contrato será considerado rescindido **30 (trinta)** dias depois de constituído em mora, podendo a **VENDEDORA** adotar quaisquer dos seguintes procedimentos:
- a)-Intimar a **COMPRADORA** nos termos do art. 32-parágrafos 1.º e 2.º da lei 6.766/79.  
Ou  
b)-Optar pela notificação extrajudicial, dando ciência à **COMPRADORA** da mora e considerando rescindido o contrato.
- 4.2) Rescindido o contrato por culpa da **COMPRADORA**, a **VENDEDORA** devolverá as parcelas pagas sem a incidência de juros, corrigidas pela Taxa Referencial (TR) e com as seguintes deduções:
- 1-Multa de 20% (vinte por cento) do valor da venda pela rescisão por culpa da **COMPRADORA**;
- 2- Os valores correspondentes à fruição do imóvel, o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição à **VENDEDORA**;
- 3 - O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal;

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

- 4- Os encargos moratórios relativos às parcelas pagas em atraso pelo adquirente;
- 5- Os débitos de impostos sobre a propriedade rural, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao sítio, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- 6- A comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do sítio.

4.3) O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

4.4) Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento da **COMPRADORA**, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas no mesmo prazo do item anterior, sendo o preço das benfeitorias indicado por avaliador de imóveis indicado pela **CONTATO-Negócios Imobiliários**, podendo, a **COMPRADORA** ou a **VENDEDORA** apresentar impugnação nos casos em que o avaliador for suspeito ou impedido, nos moldes do artigo 144 e 145 do CPC.

4.5) Caso haja alegação de suspeição ou impedimento por uma das partes, a **CONTATO-Negócios Imobiliário** decidirá se de fato houve impedimento ou suspeição, indicando novo avaliador, caso entenda necessário.

4.6) Os custos para avaliação das benfeitorias correrão por conta da **COMPRADORA**, podendo ser pago pela **VENDEDORA** e descontado do valor a ser restituído à **COMPRADORA**.

## CLÁUSULA QUINTA: DA OUTORGА DA ESCRITURA DEFINITIVA

5.1) Integralizado que seja pela **COMPRADORA** o preço total avençado neste contrato, obriga-se a **VENDEDORA** a outorgar e assinar em nome do mesmo a competente escritura de venda e compra do imóvel descrito na cláusula primeira deste contrato, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

5.2) Efetuando a **COMPRADORA** o pagamento combinado, deverá comparecer no endereço administrativo da **VENDEDORA** no prazo máximo de **30 (trinta)** dias com a finalidade de receber a escritura definitiva do imóvel, como previsto no item anterior e, não o fazendo, ficará sujeito às penas da lei.

5.3) Correndo exclusivamente por conta da **COMPRADORA** todas as despesas relativas à escritura definitiva e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, inclusive o ITBI, trabalhos de despachantes e advogados, bem como as taxas de expediente, é de responsabilidade da **COMPRADORA** também, a apresentação das quitações de tributos sobre o imóvel entre a data deste contrato e a escrituração definitiva.

## CLÁUSULA SEXTA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1) Qualquer diferença inferior a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel não atribuirá direito a qualquer das partes, sendo que a diferença maior será compensada pela parte beneficiada, com base no preço contratual.

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

- 6.2) A **COMPRADORA** terá à sua disposição para seu atendimento, o endereço administrativo da **VENDEDORA**, na empresa **CONTATO-Negócios Imobiliários**, situada à Rua Benjamin Constant n.º 40, Centro, Uberlândia-MG, para quaisquer solicitações que se diz respeito ao objeto da transação.
- 6.3) A cessão ou transferência dos direitos decorrentes deste contrato, antes de concluído o pagamento total do preço, somente será válida e reconhecida se autorizada previamente pela **VENDEDORA**, sendo devido pelo expediente, o valor correspondente a 01 (um) salário-mínimo vigente, que deverá ser paga à empresa **CONTATO-Negócios Imobiliários**.
- 6.4) A **COMPRADORA**, na ocasião do pagamento da última parcela, deverá pagar a taxa relativa à "guia de escritura", valor correspondente a 01 (um) salário-mínimo vigente do dia, cujo pagamento deverá ser efetuado à empresa **CONTATO-Negócios Imobiliários**.
- 6.5) Em caso de construção no imóvel objeto do presente contrato, a **COMPRADORA** obriga-se a cumprir todas as exigências dos poderes públicos, toda legislação, municipal, estadual ou federal pertinentes, em especial às restrições quanto a área não edificante da Resolução 004 CONAMA, bem como pela aprovação de projetos para edificação, quitações fiscais da mesma e seu habite-se em sendo exigido.
- 6.6) A partir da ocupação de sua Gleba, no que se diz ao uso de barracas, fica autorizado à **COMPRADORA** somente o modelo camping e referente às construções devem ser feitas em alvenaria ou madeira tratada.
- 6.7) O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvando-se o eventual inadimplemento da **COMPRADORA**, renunciando os contratantes aqui, a faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 1095 do Código Civil Brasileiro. O presente contrato obriga tanto as partes nele contratante como seus herdeiros e/ou sucessores.
- 6.8) A **COMPRADORA** declara conhecer o imóvel objeto deste contrato e ter estado no local, tomando ciência de seus aclives e declives, tipo de solo e vegetação existente, e que sabe ser de sua inteira responsabilidade qualquer serviço a ser feito com relação a águas pluviais, vindas de suas vizinhanças, bem como daquelas que sairão da sua Gleba.
- 6.9) A **COMPRADORA** quando for construir em sua Gleba e necessite de desmatar, fica obrigada a requerer junto ao IEF a devida autorização para desmatamento e também a instalação do sistema estático de tratamento de esgoto sanitário previsto no PCA, aprovado pelo COPAM.
- 6.10) A **COMPRADORA** fica obrigada a separar o lixo, sendo que, o material objeto de reciclo (papel, papelão, plástico, metais, vidros, tecidos, embalagens, etc.), deverá o mesmo providenciar o descarte final.

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

6.11) O lixo orgânico formado por restos de comida, frutos e verduras apodrecidas, cascas de frutas, entre outros, podem ser enterrados diretamente no solo, dentro de cada Gleba ou providenciar o descarte final.

6.12) A **COMPRADORA** também fica ciente de que, a Gleba é indivisível e não poderá ser transferida frações para terceiros.

6.13) Para promover a manutenção da via de acesso de seu sítio até à estrada municipal existente, a **COMPRADORA** deverá participar e arcar com todas as despesas relacionadas ao acesso para sua Gleba.

## PARÁGRAFO ÚNICO:

Pelo fato de todos os sítios do Empreendimento terem seus acessos à estrada municipal existente, a **COMPRADORA** poderá, através de concordância com os demais adquirentes dos sítios do Empreendimento (sítios 02; 03; 04; 05; 06 e 07), fazer a manutenção em conjunto de suas vias de acessos.

6.14) Declara a administradora **CONTATO-Negócios Imobiliários** para todos os efeitos legais que, fica na obrigação fazer o requerimento de um transformador junto a CEMIG, sendo que, o mesmo será instalado dentro do sítio 01, próximo à divisa do sítio 02, e todas as despesas para tal feito serão por sua conta.

## PARÁGRAFO ÚNICO:

Fica estabelecido que o prazo para instalação do transformador será de acordo com as condições determinadas pela CEMIG.

6.15) Fica estabelecido que, o transformador citado na cláusula acima, será para atender o imóvel do presente e o sítio 02.

6.16) A **VENDEDORA** fica ciente que, terá que assinar e fornecer toda e quaisquer documentações necessárias para cumprir o que fica pactuado na cláusula 6.14 do presente.

6.17) A comissão desta negociação será paga pela **VENDEDORA**, nos termos dispostos na lei de corretagem, a quantia de R\$11.109,50 (onze mil cento e nove reais e cinquenta centavos), mediante e conforme o recebimento do "item 2.1 da cláusula segunda", que se destinará respectivamente à empresa **CONTATO-Negócios Imobiliários** – CRECI n.º 14.509 o valor de R\$1.851,58 (um mil oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos) e à corretora Lucimar de Souza e Silva - CRECI 32.097 o valor de R\$9.257,92 (nove mil duzentos e cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos).

6.18) À parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato ficará sujeito a pagar a parte inocente uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA: DA ADMINISTRAÇÃO

7.1) A empresa **CONTATO-Negócios Imobiliários** responderá nas questões administrativas do presente, ficando na disponibilidade de atender às informações necessárias à **VENDEDORA** e a **COMPRADORA**.

# CONTATO - Negócios Imobiliários

Rua Benjamin Constant n.º 40, 3235-7153 / 99868-4645 - contatonegociosimobiliarios@hotmail.com

Os casos omissos serão regulados pelas leis brasileiras em vigor, elegendo-se o Foro desta Comarca de Uberlândia-MG, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para ações decorrentes do presente contrato.

E por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas adiante assinadas, para que produza os efeitos jurídicos e legais.

Uberlândia-MG, 17 de Maio de 2.024.

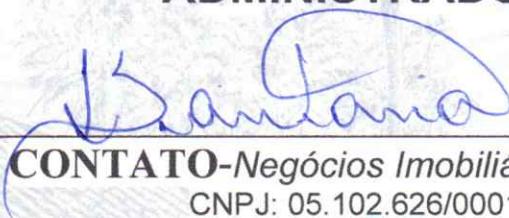
## VENDEDORA

  
DONIZETE FERNANDES DE PADUA LTDA  
CNPJ: 46.512.152/0001-74

## COMPRADORA

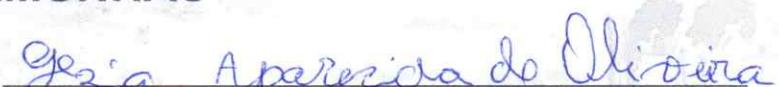
  
SAMANTHA CRISTINE BALDUINO  
CPF: 099.956.016-64

## ADMINISTRADORA

  
CONTATO-Negócios Imobiliários LTDA-ME  
CNPJ: 05.102.626/0001-22

## TESTEMUNHAS

  
NOME: ADILSON DA SILVA  
CPF: 404.973.301-30

  
NOME: GEZIA APARECIDA DE OLIVEIRA  
CPF: 678.270.556-72

