

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

**VENDEDOR:** LAURA KAUFMANN GOLDENBERG, brasileira, designer, inscrita no CPF sob o nº 023.859.410-66, RG 602444123, CASADO PELO REGIME DA SEPARACAO TOTAL DE BENS residentes e domiciliadas á rua ALAMEDA LAÇO DE FITA, 244, BAIRRO: CONDOMÍNIO TERRAS DE SÃO JOSÉ, ITÚ – SP, CEP: 13306530; EMAIL: LAURAKAUFMANN00@GMAIL.COM, TELEFONES DE CONTATO +55 11 96922-9686 denominados simplesmente **VENDEDOR**.

DORAVANTE DENOMINADOS SIMPLEMENTE **COMPRADOR**.

**1. OBJETO**

Por este instrumento, os **VENDEDOR** prometem vender e o **COMPRADOR** promete adquirir o imóvel cito a Rua Ângelo Crivellaro, 105 apto 110 ,Box 10 e Box 16 matriculados respectivamente sob o 137.789 ,nº. 137.802 e nº 137.808 no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS, assim descritos:

- **O APARTAMENTO Nº 110** do Condomínio Stúdio 105, sito na Rua Ângelo Crivellaro nº, localizado no térreo e segundo pavimento, com uma escada interna que dá acesso ao segundo pavimento, situado de fundos, sendo o quarto contado da direita para esquerda de quem da frente olhar o prédio, com área real privativa 55.70m², área real total de 90.49m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,063210 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Dito Imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº. 137.789, do Livro nº. 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Zona, desta Capital e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, pensões, servidões, hipotecas quer legais ou convencionais, inclusive de quaisquer ônus reais, fiscais ou de quaisquer gravames.

- **O BOX Nº 10** do Condomínio Stúdio 105, sito na Rua Ângelo Crivellaro nº, localizado no subsolo e com acesso pela rampa que dá acesso ao subsolo que se situa a esquerda de quem da Rua Ângelo Crivellaro olha o empreendimento, de fundos, sendo o terceiro contado da direita para esquerda de quem de frente olha o prédio, com área real privativa de 10,58m², com área real total de 12,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003007 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Dito Imóvel encontra-se devidamente

T

matriculado sob nº. 137.802, do Livro nº. 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Zona, desta Capital e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, pensões, servidões, hipotecas quer legais ou convencionais, inclusive de quaisquer ônus reais, fiscais ou de quaisquer gravames.

- **O BOX Nº 16** do Condomínio Stúdio 105, sito na Rua Ângelo Crivellaro nº, localizado no subsolo e com acesso pela rampa que dá acesso ao subsolo que se situa a esquerda de quem da Rua Ângelo Crivellaro olha o empreendimento, de fundos, sendo o primeiro contado da esquerda para direita de quem de frente olha o prédio, com área real privativa de 20,58m², com área real total de 22,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003007 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Dito Imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº. 137.808, do Livro nº. 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Zona, desta Capital e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, pensões, servidões, hipotecas quer legais ou convencionais, inclusive de quaisquer ônus reais, fiscais ou de quaisquer gravames.

## 2. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

PARAGRAFO PRIMEIRO: PRIMEIRO: Em caso de atraso nos pagamentos, os valores em aberto sofrerão incidência de correção pelo ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR (IPCA) a partir da presente data pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) e multa no percentual de 10% sobre o valor em atraso, além da incidência de juros de 5% ao mês pro rata diem a contar do vencimento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Os imóveis objeto da presente transação possuem averbação de alienação fiduciária junto a Caixa Econômica Federal, conforme matrícula do imóveis, a qual será quitada através da parcela prevista no item B da presente cláusula.

PARAGRAFO TERCEIRO: Em caso de não obtenção do financiamento imobiliário por parte do COMPRADOR, o mesmo deverá fazer a quitação do saldo em até 10 dias a contar do vencimento da parcela através de TED.

PARAGRAFO QUARTO: Em caso de não obtenção do financiamento imobiliário e de o saldo devedor não ter sido integralmente quitado pelo **COMPRADOR** no prazo previsto no PARAGRAFO TERCEIRO, o presente negócio será distratado, não tendo nenhuma das partes a reclamar, ficando o pagamento executado previsto no item B como indenização ao **VENDEDOR**.

PARAGRAFO QUINTO: Em caso de obtenção do financiamento imobiliário em valor inferior ao pretendido, devera o **COMPRADOR** fazer o pagamento da diferença na data da assinatura do financiamento imobiliário, **incorrendo em caso de inadimplência as mesmas penalidades previstas no PARAGRAFO PRIMEIRO**.

PARAGRAFO SEXTO: O **VENDEDOR** devera apresentar, por sua expensa, em ate 15 dias a partir da solicitação pelo **COMPRADOR**, as negativas necessárias para obtenção do financiamento imobiliário.

### 3 DISPOSIÇÕES GERAIS:

**A.** Ficando esclarecido que todos os impostos incidentes sobre o imóvel, ITBI, registro de imóveis, taxas, custas de financiamento e emolumentos, serão de inteira responsabilidade dos **COMPRADOR**.

**B.** Os **COMPRADOR** receberão posse da unidade objeto deste instrumento quando do protocolo do contrato de financiamento imobiliário junto ao registro de imóveis. O **VENDEDOR** se compromete e se obriga a transmitir a posse e domínio do imóvel no estado que se encontra, , descrito e caracterizado, entregando o mesmo livre e desocupado de coisas e pessoas.

**C.** A partir da posse, os **COMPRADOR** passam a responder por custos de condomínio, IPTU e demais obrigações que venham a recair sobre o imóvel.

**D.** Comprometem-se os **COMPRADOR** a efetuar a mudança de titularidade de todas as taxas e obrigações dos imóveis, sendo eles:, energia elétrica, , água e esgoto para seu nome no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da posse dos imóveis objeto deste instrumento.

**E.** Declaram os **COMPRADOR** que o imóvel adquirido foi vistoriado e será entregue no estado em que se encontra, não possuindo garantias sobre os itens que ficam no imóvel, tendo sido vistoriado pelo **COMPRADOR** em 23/12/2020.

**F.** Os **COMPRADOR** se comprometem a pagar a guia de ITBI em até 7 (sete) dias a contar do envio da mesma por e-mail ou da entrega da mesma pela correspondente, sob pena de multa de 2% (dois por cento) do valor do contrato, e incidência de juros nominais calculados pela "Tabela Price" de 12% ao ano, a

contar da data de assinatura deste instrumento até a data do efetivo pagamento da guia.

**G.** Comprometem-se os **COMPRADOR** a registrar o imóvel objeto deste instrumento em seu nome, no prazo máximo de 7 (sete) dias após a assinatura do financiamento. Se assim não for feito, responderá por pena de multa em 1% ao mês, sob o valor do contrato, calculado "Pro Rata Tempore".

#### **4 DISPOSIÇÕES FINAIS**

O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os herdeiros e/ou sucessores a qualquer título de qualquer das partes nos termos do presente contrato.

As partes contratantes elegem o Foro Porto Alegre/RS para serem dirimidas as dúvidas e litígios daqui eventualmente emergentes.

E, assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 [três] vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas, para que o mesmo produza todos os seus devidos e legais efeitos.

Porto Alegre, 25 de dezembro de 2020

DocuSigned by:  
  
Laura Kaufmann Goldenberg

**LAURA KAUFMANN GOLDENBERG**

DocuSigned by:  




