

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, COM ARRAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, de um lado como PROMITENTES VENDEDORES, doravante denominado simplesmente **VENDEDORES: 1) UIRÁ VIANA CASTANHA**, brasileiro, turismólogo, carteira de identidade nº 2276482 SSP/DF e CPF nº 005.806.811-22, e-mail [uira.viana@gmail.com](mailto:uira.viana@gmail.com), casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, assistido por sua esposa **LIANA MENDONÇA MARQUES**, brasileira, carteira de identidade nº 1.840.849 SSP/DF e CPF nº 722.468.981-53, e-mail [liana0112@gmail.com](mailto:liana0112@gmail.com), ambos residentes e domiciliados na Rua Cote Dazur nº 40, na cidade de Gramado – RS; **2) RAONI VIANA CASTANHA**, brasileiro, desenvolvedor de software, solteiro, carteira de identidade nº 3083808 SSP/DF e CPF nº 049.178.381-77, e-mail [castanharaoni@gmail.com](mailto:castanharaoni@gmail.com), residente e domiciliado nesta capital no endereço SQS 213, Bloco G, ap 101; e de outro lado, como PROMISSÁRIO COMPRADOR doravante denominado simplesmente **COMPRADOR: BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO**, brasileiro, servidor público federal, solteiro, carteira de identidade nº 11329692-5 IFP/RJ e CPF nº 106.484.037-00, e-mail [brunoferreira01@gmail.com](mailto:brunoferreira01@gmail.com), residente e domiciliado nesta capital no endereço SQS 312 bloco H ap 608; têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL**

1.1. Consiste como objeto do presente instrumento, o imóvel **constituído pelo Apartamento nº 306, do Bloco “D”, da SQS-311, Asa Sul, Brasília – DF, com a área privativa de 108,32m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 79060 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.**

Inscrição do imóvel junto ao GDF sob o nº **06544002**.

1.2. OS VENDEDORES declaram que o referido imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, impostos, taxas, tarifas e de ações reais ou pessoais.

1.3. O COMPRADOR declara que visitou com liberdade o imóvel objeto deste contrato, nada tendo a ressaltar quanto a seu estado de conservação e integridade física atuais, aceitando nas condições em que se encontra.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO:**

2.1. OS VENDEDORES prometem vender o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira ao COMPRADOR, mediante o preço total irrevogável de **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, que serão pagos pelo COMPRADOR aos VENDEDORES, da seguinte forma:

- a) **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, que serão pagos no ato da assinatura do presente instrumento, a título de sinal e princípio de pagamento (ARRAS OU SINAL), da seguinte forma:

R\$ 20.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo (PIX), para a **conta nº 0600137-8, Agência nº 1409-5 no Banco Bradesco – 237**, em favor do Vendedor, Uirá Viana Castanha – CPF nº 005.806.811-22.

PIX: CPF nº 005.806.811-22.

R\$ 20.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo (PIX), para a **conta nº 96865456-1, Agência nº 001 no Banco Nubank**, em favor do Vendedor, Raoni Viana Castanha – CPF nº 049.178.381-77.

PIX: 61996263255.

- b) **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)**, que serão pagos com recursos próprios, no momento da assinatura da escritura pública de compra e venda, em até 90 (noventa) dias, a contar da data de assinatura deste instrumento particular e entrega de toda a documentação dos VENDEDORES e IMÓVEL, da seguinte forma:

R\$ 230.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo, para a **conta nº 0600137-8, Agência nº 1409-5 no Banco Bradesco – 237**, em favor do Vendedor, Uirá Viana Castanha – CPF nº 005.806.811-22.

R\$ 230.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo, para a **conta nº 96865456-1, Agência nº 001 no Banco Nubank**, em favor do Vendedor, Raoni Viana Castanha – CPF nº 049.178.381-77.

- c) **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, que serão pagos por meio de financiamento imobiliário contratado pelo COMPRADOR. O referido valor, será creditado diretamente na conta dos VENDEDORES, pelo agente financeiro, após o registro da escritura pública de compra e venda.

2.2. Caso haja atraso nos pagamentos das parcelas descritas nos itens “b” e “c” desta Cláusula, por culpa exclusiva do COMPRADOR, na parcela em atraso será acrescida multa de 2% (dois por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. De qualquer forma, o atraso não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias úteis, após o que será interpretado como desistência do negócio, aplicando-se, neste caso, o disposto na Cláusula Oitava deste instrumento.

2.3. O COMPRADOR estará isento da multa e juros moratórios aqui estabelecidos, caso o atraso se dê por culpa exclusiva de apontamentos ou falta de apresentação das certidões/documentos dos VENDEDORES e do IMÓVEL objeto da presente compra e venda. O prazo descrito no item “b” desta Cláusula será prorrogado por um novo período de 30(trinta) dias, até a conclusão e/ou apresentação das certidões sem apontamentos.

2.4. Fica estabelecido desde já, que a não realização do pagamento do SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO na forma estabelecida nesta Cláusula, dará ensejo ao cancelamento automático desta promessa de compra e venda, não cabendo nenhuma indenização a qualquer das partes, seja a que título for.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DESPESAS e EMOLUMENTOS de TRANSFERÊNCIA**

3.1. Todas as despesas da lavratura de escritura pública de compra e venda, ITBI, registros em geral, taxas de cartório e quaisquer outras que sejam necessárias para a compra/transferência de propriedade e posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

3.2. Os VENDEDORES se comprometem a emitir nova certidão de ônus do imóvel já constando a averbação do casamento do VENDEDOR até a lavratura da escritura pública. Fica esclarecido, que no caso de não cumprimento desta cláusula “3.2” conforme descrito neste contrato, este documento poderá ser rescindido unilateralmente pelo, resultando na devolução do valor do sinal, pelos VENDEDORES, por eles recebido, mais o equivalente com atualização monetária segundo índices oficiais, em favor do COMPRADOR.

### **CLÁUSULA QUARTA - DA DOCUMENTAÇÃO:**

4.1. OS VENDEDORES apresentam ao COMPRADOR, neste ato, os documentos pessoais e do imóvel, a seguir relacionados, exigidos para a lavratura da escritura, e se comprometem a atualizá-los mantendo as certidões negativas na data acordada para a assinatura do contrato de compra e venda com o Agente Financeiro, com força de escritura pública:

#### **I) PESSOAIS**

- a) Cópia do RG, do CPF, certidão de estado civil, comprovante de residência;
- b) Certidão Especial expedida pelo TJDF – DF e RS;
- c) Certidões expedidas pela Justiça Federal e do Trabalho do DF e RS;
- d) Certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda Nacional e do Distrito Federal – PGFN e GDF e RS.

#### **II) IMÓVEL:**

- a) Certidão de ônus da matrícula nº 79060 atualizada, expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;
- b) Certidão Positiva com efeito de Negativa do IPTU/TLP 2024;

4.2. OS VENDEDORES apresentarão ao COMPRADOR, no prazo de 15 dias deste ato, Certidão de quitação junto ao condomínio, exigida para a lavratura da escritura, e se comprometem a apresentar nova Certidão de quitação junto ao condomínio atualizada na data acordada para a assinatura do contrato de compra e venda com o Agente Financeiro, com força de escritura pública.

4.3. Caso haja algum apontamento nas certidões/documentos dos VENDEDORES até o momento da assinatura da escritura ou os VENDEDORES não apresentem as certidões/documentos conforme definido nas cláusulas 4.1 e 4.2, este documento poderá ser rescindido unilateralmente pelo COMPRADOR no prazo de 30 dias da constatação do

apontamento ou do atraso na apresentação das certidões/documentos, resultando na devolução do valor do sinal, pelos VENDEDORES, por eles recebido, mais o equivalente com atualização monetária segundo índices oficiais, em favor do COMPRADOR.

4.4. Declara o VENDEDOR **RAONI VIANA CASTANHA** que possuem o estado civil de solteiro bem como não convive e/ou tenham convivido em união estável.

4.5. Declara o VENDEDOR – Raoni, que reside nesta capital (Brasília – DF) há mais de 5 anos;

4.6. Declara o VENDEDOR – Uirá, que reside na cidade de Gramado – RS e que também possui domicílio na cidade de Brasília – DF.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA:**

5.1. A outorga da escritura de compra e venda para o COMPRADOR, dar-se-á no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar desta data, desde que entregue toda a documentação/certidões dos VENDEDORES e IMÓVEL descritos na Cláusula Quarta e quitado o valor descrito na Cláusula Segunda, item 2.1, letra “b”, no momento da assinatura da escritura.

5.2. Caso qualquer dos VENDEDORES não compareça à convocação para a realização da escritura de transferência de propriedade, sem motivo justificado, fica estabelecido que será interpretado como desistência do negócio, aplicando-se, neste caso, o disposto na Cláusula Oitava deste instrumento.

5.3. Caso os VENDEDORES não possam comparecer à escritura na data agendada por motivo justificado, deverão notificar imediatamente o COMPRADOR, fornecendo documentação comprobatória do impedimento e reagendando para nova data no prazo de 5 dias.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA POSSE**

6.1. O recebimento das chaves, bem como a imissão na posse do imóvel, dar-se-á no momento da outorga da escritura de compra e venda.

6.2. Todas as despesas relativas ao imóvel objeto deste contrato, como contas de água, energia, IPTU/TLP, taxa condominial ordinária e extraordinárias, vencidas até a data da entrega efetiva do imóvel, correrão por conta dos VENDEDORES após o que, passarão a ser devidas pelo COMPRADOR.

6.3. Acordam as partes que permanecerão no imóvel todos os armários fixos, bancadas e prateleiras, persianas, chuveiros, torneiras e demais peças sanitárias, ventilador de teto, infraestrutura e suportes de ar-condicionado tipo split, luminárias, telas de proteção/mosquito e espelhos, que nele se encontram, tudo conforme visita realizada no dia 11/01/2024.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES:**

É responsabilidade do COMPRADOR: (1) Conferir os documentos entregues pelos VENDEDORES; (2) Conferir o estado e condição do imóvel; (3) Adimplir pontualmente as obrigações financeiras aqui assumidas, em especial quanto a quitação do imóvel; (4) A partir da sua imissão na posse ou da entrega das chaves, assumir todas as despesas que recaiam sobre o imóvel, inclusive realizando a competente transferência de titularidade junto aos órgãos, concessionárias e empresas; (5) Não embarçar ou criar resistência quanto a negociação e sua finalização; (6) Possuir plena capacidade financeira e civil para completar a negociação aqui estabelecida; (7) Cumprir fielmente o presente instrumento.

É responsabilidade dos VENDEDORES: (1) Manter o estado e condição do imóvel até a efetiva entrega para o COMPRADOR; (2) Até a transmissão da posse ou da entrega das chaves, assumir todas as despesas que recaiam sobre o imóvel; (3) Não embarçar ou criar resistência quanto a negociação e sua finalização; (4) Possuir plena capacidade financeira e civil para completar a negociação aqui estabelecida; (5) Cumprir fielmente o presente instrumento.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS ARRAS OU SINAL:**

Aplicar-se-á ao presente instrumento o disposto nos Arts. 417 a 420 do Código Civil, ficando estabelecido que, na hipótese de desistência do negócio por parte do COMPRADOR, este perderá em favor dos VENDEDORES o valor pago a título de sinal e, se a desistência for dos VENDEDORES, estes devolverão ao COMPRADOR, o valor do sinal dele recebido, mais o equivalente com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.

#### **CLÁUSULA NONA - DA CORRETAGEM:**

9.1. A transação de compra e venda do imóvel objeto do presente contrato é realizada por intermediação da empresa imobiliária: DALL'OCA Intermediações Imobiliárias Ltda CNPJ nº 42.110.540/0001-78 e CRECI/DF nº 4883/J e a corretora parceira: Priscila Martins Jorge – CRECI/DF nº 26841.

O valor total referente aos honorários de corretagem será de R\$ 55.000,00, cujo pagamento será de exclusiva responsabilidade dos VENDEDORES, que farão o pagamento, no momento do recebimento do valor descrito na Cláusula Segunda, item 2.1, letra “b” (escritura pública), da seguinte forma:

a) R\$35.750,00 (trinta e cinco mil setecentos e cinquenta reais), em favor da DALL'OCA Intermediações Imobiliárias Ltda CNPJ nº 42.110.540/0001-78 e seus corretores.

b) R\$19.250,00 (dezenove mil duzentos e cinquenta reais), em favor da corretora de imóveis Sra. Priscila Martins Jorge, CRECI-DF nº 26.841 e CPF nº 098.134.257-41, por meio de transferência bancária para Banco BRB (070), agência: 037, conta corrente 037.028.184-5 ou Chave PIX (CPF) 098.134.257-41.

9.2. A Imobiliária se compromete a acompanhar e auxiliar o processo de venda até sua conclusão final, conforme prevê o art. 723 do CCB, mesmo que tenham recebido anteriormente o valor referente ao pagamento dos honorários de corretagem.

9.3. A responsabilidade da imobiliária e dos corretores se limita à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas, expressa ou tacitamente, pelas partes, não respondendo pelo descumprimento deste contrato por parte dos VENDEDORES ou do COMPRADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

10.1. Declaram ainda as partes contratantes, notadamente neste ato o COMPRADOR, ter inteiro conhecimento da matrícula mencionada no item 1.1. da Cláusula Primeira, cuja cópia faz parte integrante do presente contrato.

10.2. Os VENDERORES declaram que ao imóvel objeto do presente é vinculada 1 (um) vaga de garagem nos termos da convenção do condomínio.

10.3 . O COMPRADOR declara, também, estar ciente de toda a documentação relacionada na CLÁUSULA 4.1. apresentadas pelos VENDEDORES.

10.4. As partes contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a manter o presente instrumento sempre firme, bom e valioso a qualquer tempo, e declaram ainda que aceitam o presente instrumento nos termos estabelecidos.

Na hipótese de sinistro, falecimento e/ou partilha de bens dos Vendedores, fica o Comprador ou seus beneficiários e sucessores legais, autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requererem junto ao Cartório e/ou Juízo competente a Carta de Adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao total da cota paga neste negócio imobiliário pelo Imóvel Objeto deste Instrumento Particular.

10.5 . As partes envolvidas afirmam e declaram que o presente instrumento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as referidas assinaturas.

As partes também declaram reconhecer como válidas as assinaturas eletrônicas realizadas pela plataforma CredSign, quando enviadas para os endereços de e-mail citados nas suas respectivas qualificações, todos para os fins deste contrato, nos termos do parágrafo 2º do Art. 10 da MP 2200-2/2001.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO:**

As partes contratantes, de comum acordo, elegem o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília, para que por meio dele e ação competente, venham a ser dirimidas todas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, arcando a parte que for julgada vencida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

E, por estarem assim, justas contratadas e avençadas, assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo nomeadas que também o firmam.

Brasília, 15 de janeiro de 2024.

**VENDEDORES:**

UIRÁ VIANA CASTANHA

RAONI VIANA CASTANHA

**ASSISTENTE DE UIRÁ VIANA CASTANHA:**

LIANA MENDONÇA MARQUES

**COMPRADOR:**

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO

**TESTEMUNHAS:**

Nome: PEDRO PAULO VIEIRA MENDES  
CRECI/DF: 18.782  
CPF: 049.750.466-95

Nome: PRISCILA MARTINS JORGE  
CRECI/DF: 26841  
CPF: 098.134.257-41