

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM SINAL DE PAGAMENTO E ARRAS CONFIRMATÓRIAS

De um lado, **CARLOS SCHAFIRSTEIN CARVALHO**, brasileiro, servidor público, inscrito no CPF nº 043.533.536-75, portador da carteira de identidade nº 11.136.460 SSP/DF, casado sob o regime comunhão parcial de bens com **GARDENIA BARROS PINHEIRO**, brasileira, administradora, inscrita no CPF nº 739.321.753-87, portadora da carteira de identidade nº 2227627 SSP/DF, ambos residentes e domiciliados na QI-31 Lote 08, Bloco B, Apartamento 1005, Residencial Essencial By Victória - Guará II/DF, doravante designados **PROMITENTES VENDEDORES**.

E de outro, **FELIPE FERREIRA PAULUCIO**, brasileiro, solteiro, servidor público federal, inscrito no CPF nº 035.922.661-28, portador da carteira de identidade nº 2.665.117 SESP/DF, residente e domiciliado no SEPS 712/912 Lote "C" Bloco A-2, Apto 221, Edifício Grandville, Asa Sul - Brasília-DF, doravante designado **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Ajustam de comum acordo o presente CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, mediante as cláusulas e condições que adiante livremente estipulam, aceitam e outorgam:

### 01 - DO OBJETO DO CONTRATO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

1.1 – **IMÓVEL: Apartamento nº 1005, do Bloco "B", Edificado no Lote nº 08, da QI-31, do SRIA/Guará II/DF, com vagas de garagem a ele vinculadas de nºs 5 e 6, situadas no 2º subsolo**, imóvel melhor descrito e caracterizado na *matrícula nº 66.327* do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

1.2 – Declaram os PROMITENTES VENDEDORES, sob pena de responsabilidade civil, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, ou outro ônus relativo ao imóvel, bem como ações pessoais, que impeçam ou venham a impedir a transferência do referido imóvel aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, **a não ser a alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal - CEF, conforme consta na R-10-66327 na Certidão de Ônus do referido imóvel**, respondendo civil e criminalmente, em caso de omissão.

### 02 - DO PREÇO DE VENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1 O preço certo e ajustado desta transação é de **R\$1.040.000,00 (UM MILHÃO E QUARENTA MIL REAIS)**, correspondente ao valor do imóvel quitado, que serão pagos da seguinte forma:

2.2 – **R\$50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS)**, a título de sinal e arras confirmatórias (arts. 417 a 420, do Código Civil de 2002), a serem pagos no ato da assinatura deste instrumento contratual, por meio de depósito bancário no Banco do Brasil, (001), Agência: 4887-9, Conta Corrente nº 1.891.678-3, PIX: 043.533.536-75 (CPF), nominal à **CARLOS SCHAFIRSTEIN CARVALHO**, CPF nº 043.533.536-75, cujo valor os PROMITENTES VENDEDORES darão plena, rasa e irrevogável quitação do valor integral previsto nesta cláusula 2.2 após a comprovação do referido crédito em conta.

2.3 – **R\$430.000,00 (QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)** a serem pagos com recursos próprios pelos PROMISSÁRIO COMPRADOR, **no ato da lavratura e assinatura da Escritura Pública de compra e venda em cartório de notas, no prazo de até 90 (noventa) dias após a assinatura deste instrumento contratual.** Tal pagamento será realizado por meio de depósito bancário no Banco do Brasil, (001), Agência: 4887-9, Conta Corrente nº 1.891.678-3, PIX: 043.533.536-75 (CPF), nominal à **CARLOS SCHAFIRSTEIN CARVALHO**, CPF nº 043.533.536-75 cujo valor os PROMITENTES VENDEDORES darão plena, rasa e irrevogável quitação do valor integral previsto nesta cláusula 2.3 após a comprovação do referido crédito em conta.

2.4 – **R\$560.000,00 (QUINHENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**, estes a serem pagos pelos PROMISSÁRIOS COMPRADORES via Financiamento Bancário através de uma Instituição Financeira com a modalidade **Interveniente Quitante**, na qual se fará a quitação do saldo devedor do imóvel junto à Caixa Econômica Federal - CEF, constituindo a totalidade do pagamento do referido imóvel, no prazo de **até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura deste Instrumento Contratual.**

2.5 – Fica esclarecido, que no caso de o sinal de negócio e princípio de pagamento não serem pagos conforme descrito neste contrato, este documento poderá ser rescindido unilateralmente pelos PROMITENTES VENDEDORES e estará automaticamente cancelado.

2.6 – Em caso de inadimplemento de quaisquer pagamentos previstos no item 02 (DO PREÇO DE VENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO), incidirá em multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso, e, se superior a 10 (dez) dias, em correção monetária desse valor pelo IGP-M (FGV) e incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente de notificação, ou ação judicial ou extrajudicial.

### 03 - DA TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO

3.1 – OS PROMITENTES VENDEDORES se comprometem a assinar os documentos necessários para lavrar a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, em favorecimento do PROMISSÁRIO COMPRADOR, quando da quitação do valor previsto na cláusula “2.3”.

3.2 - Em caso de falecimento dos PROMITENTES VENDEDORES, ficam seus herdeiros e sucessores obrigados a outorgar e assinar em favor do PROMISSÁRIO COMPRADOR, outro Contrato de Compra e Venda, Escrituras de quaisquer naturezas e o que necessário for objetivando a transferência do bem.

### 04 - DAS DESPESAS

4.1 - Será de inteira responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES o pagamento de todas as despesas do imóvel, bem como: IPTU/TLP, Condomínio, Taxas e demais encargos que venham a recair sobre o imóvel, objeto deste instrumento, até a data em que o PROMISSÁRIO COMPRADOR seja efetivamente imitado na posse do referido imóvel, com a entrega das chaves.

4.2 - Na hipótese de os PROMITENTES VENDEDORES pagarem encargos que venham a ser de responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR (ou vice-versa), àqueles ficam resguardados o direito de reembolso da respectiva proporcionalidade no ato da entrega definitiva da posse do imóvel.

4.3 - O PROMISSÁRIO COMPRADOR se compromete a realizar a substituição para seu nome junto aos órgãos competentes das contas de IPTU/TLP, água, energia elétrica em até 30 (trinta) dias após investidos na posse do imóvel objeto deste instrumento contratual.

## 05 - DA DOCUMENTAÇÃO

5.1 - Serão apresentados pelos PROMITENTES VENDEDORES até o dia da data da assinatura deste instrumento contratual, todos os documentos do Imóvel e dos PROMITENTES VENDEDORES necessários para a continuidade desta compra e venda.

- a) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF;
- b) Certidão **Positiva** emitida junto à Secretaria de Fazenda do DF;
- c) Certidões Negativas Trabalhistas emitidas pelo TRT e TST;
- d) Certidões Negativas da Receita Federal do Brasil - (Tributos Federais;
- e) Certidões Negativas junto a Secretaria de Fazenda do DF - Tributos Estaduais;
- f) Certidões de Distribuição Especial – Cível e Criminal - TJDFT /DF;
- g) Certidão Negativa de Débito Condominial (CND).

5.2 - Os PROMITENTES VENDEDORES se comprometem a emitir nova certidão negativa atualizada perante à Secretaria de Fazenda do DF, como também nova certidão de ônus do imóvel já constando a averbação do casamento dos PROMITENTES VENDEDORES até a lavratura da escritura pública. Fica esclarecido, que no caso de não cumprimento desta cláusula “5.2” conforme descrito neste contrato, este documento poderá ser rescindido unilateralmente pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR e estará automaticamente cancelado sob pena de arras confirmatórias em favor do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

## 06 - DA ENTREGA DO IMÓVEL

6.1 - O PROMISSÁRIO COMPRADOR será imitado na posse, domínio, uso, gozo, ação e servidão sobre o imóvel objeto deste instrumento contratual, **até o dia 31 de março de 2024 condicionado ao pagamento total do valor da venda do imóvel aos PROMITENTES VENDEDORES.**

6.1.1 - O atraso na entrega de chaves do imóvel por culpa exclusiva dos PROMITENTES VENDEDORES acarretará em multa diária no valor de R\$200,00 (duzentos reais) em favor do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

6.2 - O imóvel será entregue ao PROMISSÁRIO COMPRADOR livre e desembaraçado de quaisquer pendências.

6.3 - Os itens relacionados a seguir fazem parte desta negociação, e permanecerão no imóvel:

- a) Todos os armários planejados, **exceto** armários suspensos da sala de tv;
- b) 2 aparelhos de ar condicionado;
- c) Fogão, Forno, coifa;
- d) Chuveiros, louças, metais, torneiras, triturador pia da cozinha;
- f) Todas as luminárias do imóvel, **exceto** o lustre da bancada da cozinha.

## 07 - DAS DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

7.1 – O PROMISSÁRIO COMPRADOR responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitadas pelos PROMITENTES VENDEDORES:

- a) Inexistência de responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu cargo.
- b) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios dos PROMITENTES VENDEDORES.
- c) Veracidade das indicações sobre a identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

## 08 - DA COMISSÃO IMOBILIÁRIA

8.1 - Fica convencionado que o custo relativo à intermediação e venda do imóvel objeto do presente contrato é de responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES, e estes pagarão a título de comissão imobiliária, no valor total de **R\$41.600,00 (QUARENTA E UM MIL E SEISCENTOS REAIS)**, da seguinte forma:

- a) **R\$24.960,00 (vinte e quatro mil novecentos e sessenta reais)**, em favor da Essencial Imóveis Ltda, CNPJ no 39.325364/0001-87, por meio de transferência bancária para conta corrente nº 11254919-5, agência no 0001, Banco Inter (077), ou Chave PIX (CNPJ) 39.325.364/0001-87, sendo **R\$12.480,00** (doze mil quatrocentos e oitenta reais), **em até 10 dias úteis após a assinatura deste instrumento contratual** e o restante **R\$12.480,00** (doze mil quatrocentos e oitenta reais), no **ato da lavratura e assinatura da escritura pública de compra e venda**.
- b) **R\$16.640,00 (dezesseis mil seiscientos e quarenta reais)**, em favor da corretora de imóveis Sra. Priscila Martins Jorge Villar, CRECI-DF nº 26.841 e CPF nº 098.134.257-41, por meio de transferência bancária para Banco Santander (033), agência: 4271, conta corrente 01056102-5, sendo R\$8.320,00 (oito mil trezentos e vinte reais), **em até 10 dias úteis após a assinatura deste instrumento contratual** e o restante R\$8.320,00 (oito mil trezentos e vinte reais), no **ato da lavratura e assinatura da escritura pública de compra e venda**.


## 09 - DO FORO

9.1 - Fica eleito o Foro de Brasília-DF, com expressa renúncia de qualquer outro por mais especial que seja, para solução de quaisquer dúvidas, litígios ou pendências oriundas e/ou decorrentes deste contrato.

E, por estarem de pleno e comum acordo, firmam o presente Instrumento Particular de Compra e Venda, de igual teor e forma, para que produza todos os efeitos de direito, na forma da lei.

Brasília, 23 de dezembro de 2023.

  
Carlos S. Carvalho  
**CARLOS SCHAFIRSTEIN CARVALHO**  
PROMITENTE VENDEDOR  
CPF: 043.533.536-75

  
Felipe Ferreira Paulucio  
**FELIPE FERREIRA PAULUCIO**  
PROMISSÁRIO COMPRADOR  
CPF: 035.922.661-28

  
Gardênia Barros Pinheiro  
**GARDENIA BARROS PINHEIRO**  
PROMITENTE VENDEDORA  
CPF: 739.321.753-87

### TESTEMUNHAS:

  
Edson P. De F. Junior  
**Edson Pereira de Freitas Jr**  
CPF: 262.200.911-91

  
Daniel Melo Freitas  
**Daniel Melo Freitas**  
CPF: 046.450.191-12



## Contrato Contrato de Promessa de Compra e Venda.... (2).pdf

Código do documento #e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1



### Assinaturas



**Daniel Melo Freitas**

danielmeelofreitas@gmail.com

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Daniel Melo Freitas



**Edson Pereira De Freitas Junior**

edson1616@gmail.com

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Edson P. De F. Junior



**Carlos Schafirstein Carvalho**

krlitz@yahoo.com.br

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Carlos S. Carvalho



**Gardênia Barros Pinheiro**

gardenia.barros@gmail.com

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Gardênia Barros Pinheiro



**Felipe Ferreira Paulucio**

paulucio.ffp@gmail.com

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Felipe Ferreira Paulucio

### Eventos do documento

**23/12/2023 13:27:30**

Assinante Daniel Melo Freitas (Email: danielmeelofreitas@gmail.com) **recebeu** documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:42:20**

Assinante Edson Pereira De Freitas Junior (Email: edson1616@gmail.com) **recebeu** documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:39:51**

Assinante Carlos Schafirstein Carvalho (Email: krlitz@yahoo.com.br) **recebeu** documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**24/12/2023 01:34:17**

**Hash do documento original**

(SHA256): e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima



Assinante Gardênia Barros Pinheiro (Email: gardenia.barros@gmail.com) **recebeu** documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 17:10:27**

Assinante Felipe Ferreira Paulucio (Email: paulucio.ffp@gmail.com) **recebeu** documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:24:21**

O documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1 recebeu o status de **aceito**

**23/12/2023 13:17:02**

Documento número e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1 **criado** por Daniel Melo Freitas.  
Email: danielmeelofreitas@gmail.com

**23/12/2023 13:17:26**

Assinante Daniel Melo Freitas (Email: danielmeelofreitas@gmail.com) **foi adicionado** ao documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:17:35**

Assinante Edson Pereira De Freitas Junior (Email: edson1616@gmail.com) **foi adicionado** ao documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:19:13**

Assinante Carlos Schafirstein Carvalho (Email: krlitz@yahoo.com.br) **foi adicionado** ao documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:19:30**

Assinante Gardênia Barros Pinheiro (Email: gardenia.barros@gmail.com) **foi adicionado** ao documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

**23/12/2023 13:19:42**

Assinante Felipe Ferreira Paulucio (Email: paulucio.ffp@gmail.com) **foi adicionado** ao documento e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

---

#### Hash do documento original

(SHA256): e0b85dafa3ec2def870c655153110c1d71fb55280449704ad40413e204ba1eb1

---

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima