

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1) PROMISSÁRIOS VENDEDORES: **BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO**, Brasileiro, servidor público federal, solteiro, portador da identidade nº 11329692-5 - emitido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 106.484.037-00, residentes e domiciliados nesta capital, Brasília – Distrito Federal, doravante denominados neste instrumento como **VENDEDOR**.

2) PROMITENTE COMPRADOR: **João Tadeu Gonçalves**, Brasileiro, servidor público, casado, portador da identidade nº 6459676 - emitido pela SSP SP, inscrito no CPF nº 771.928.508-53, residentes e domiciliados nesta capital, Brasília – Distrito Federal e sua esposa **Keila Queiroz de Pinho Tavares**, Brasileira, servidora pública, casada, portadora da identidade nº 1259951 - emitido pela SSP DF, inscrito no CPF nº 606.687.841-72, residentes e domiciliados nesta capital, Brasília – Distrito Federal doravante denominados neste instrumento como **COMPRADORES**.

Cláusula 1ª - Os **VENDEDORES** declaram serem proprietários e legítimos possuidores dos direitos sobre o imóvel objeto do presente contrato, que se descreve **Apartamento nº 608, situado no Bloco H, SQS 312 Denominado Edifício Ouro Preto** – com área útil de 69,50m² e a respectiva fração ideal de **1/72**, do terreno construído pela projeção nº 05(cinco), demais características conforme registro da respectiva Matrícula nº **54.233** do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, que se encontra livre e desembaraçado de ônus, gravames, hipotecas de qualquer natureza, ações reais e pessoais reipersecutórias, que o **VENDEDOR** fez a aquisição do imóvel em 11/05/2021 em seu nome, possibilitando transferir todos os direitos e obrigações ao **COMPRADORES**, através da lavratura da Escritura Pública, possuindo o imóvel informações e descrições constantes na Certidão de Ônus em questão apresentado ao **COMPRADORES**, assim como visitou e conheceu pessoalmente o imóvel teve conhecimento da situação em que o mesmo se encontra.

Cláusula 2ª – Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, o **VENDEDOR** tem ajustado vender, conforme promete aos **COMPRADORES**, e eles a comprar-lhes o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula 1ª, pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições ora estabelecidas.

CLÁUSULA 3ª - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O preço certo e ajustado da venda ora prometido é de **R\$ 945.000,00 (Novecentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)**, o imóvel integralmente quitado livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, deve ser pago nas seguintes condições:

- A) R\$ 945.000,00 (Novecentos e quarenta e Cinco Mil Reais)**, pagos na data da assinatura da escritura pública definitiva de compra e venda, através de Transferência Eletrônica em Dinheiro (TED) em favor do **BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO** portador do CPF nº 106.484.037-00, Banco Itaú (341), Agência nº 3937, Conta Corrente nº 02411-9.

CLÁUSULA 4ª - DA POSSE DO IMÓVEL E ENTREGA DAS CHAVES

O **VENDEDOR** entregará as chaves do imóvel objeto deste contrato ao **COMPRADOR** em até **60(sessenta) dias corridos** da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Parágrafo Primeiro: Caso os **COMPRADORES** não quitem as parcelas descritas na cláusula terceira, na data de assinatura desse contrato, aplicar-se-á multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês “*pro-rata-die*” sobre o valor devido.

Parágrafo Segundo: Se houver atraso no pagamento das parcelas descritas na Cláusula Terceira, por prazo superior a 10 (dez) dias, o **VENDEDOR** poderá, após envio de notificação por escrito, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora, optar por:

- a) Executar judicialmente os débitos decorrentes do presente Contrato com os encargos moratórios acima estatuídos e correção pelo IGPM/FGV;
- b) Considerar rescindido o presente Contrato, sendo ainda devida a multa e juros moratórios do Parágrafo Primeiro e demais indenizações cabíveis.

Parágrafo Terceiro – Incorrerão em **MORA** o **VENDEDOR** caso não cumpram o prazo de entrega do imóvel motivo deste Instrumento, estipulado na cláusula 4ª deste instrumento, neste caso aplicar-se-á multa e juros moratórios no total de 1,0% (um por cento) ao mês “*pro-rata-die*” calculados sobre o valor total da venda até a entrega do imóvel ao **COMPRADOR**.

Parágrafo terceiro - O imóvel será entregue conforme conhecido e visitado pelos **COMPRADORES**, incluindo os armários de dois quartos, geladeira *side-by-side*, forno elétrico, *cooktop*, máquina lava-seca roupas, 4 aparelhos de ar-condicionado, torneiras da cozinha e banheiros, máquina de lavar louças e mesa de jantar com 6 cadeiras, estando os **COMPRADORES** cientes e de acordo com o estado em que o imóvel e os itens deixados se encontram. Os **COMPRADORES**, após receberem a posse e direitos de uso do imóvel motivo deste Instrumento, assumem a partir de então os encargos naturais referentes ao imóvel recebido, deve providenciar a transferência de todos os encargos pertinentes ao imóvel adquirido citado neste Instrumento para seu nome, junto às empresas Concessionárias CEB, CAESB, Secretaria da Fazenda do DF referente ao IPTU/TLP, Administradora do Condomínio, no prazo de até **30 (trinta) dias** a contar da posse, sob pena de não o fazer arcar a parte faltante a título de multa o valor de **R\$ 100,00 (Cem Reais)** dia, até a transferência faltante realizada.

A DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS

Cláusula 5ª – O **VENDEDOR** disponibilizou na data de 04/04/2023 aos **COMPRADORES** para exame ao Cartório de Ofício de Notas e Registro de Imóveis, a seguinte documentação devidamente atualizada relativa ao imóvel:

- a) Certidão negativa de ônus reais e ações reipersecutórias sobre o imóvel;
- b) Certidão negativa de Débitos do imóvel, realtivo ao IPTU/TLP;
- c) Certidões atualizadas e necessárias para escrituração do imóvel no Cartório de Ofício de Notas em nome do **VENDEDOR**.

d) Certidão de Nada Consta junto ao Condomínio.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 6ª – As partes se comprometem a prestar toda e qualquer assistência que se fizer necessária para regularização e transferência definitiva do imóvel, inclusive comparecendo a repartições públicas onde sua presença for solicitada.

Cláusula 7ª – Os **COMPRADORES** assumem as responsabilidades pelo pagamento das despesas, impostos, tributos, taxas e despesas de condomínio, incidentes sobre o imóvel objeto deste Instrumento, inclusive ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, encargos, emolumentos e custas cartoriais, toda e quaisquer despesas necessárias para viabilização e aquisição do imóvel motivo deste Instrumento, entre elas custos, quaisquer encargos para outorga da escritura pública de venda e compra para o nome dos **COMPRADORES**, referente ao imóvel adquirido, quando chamado para quitação, as despesas ordinárias, naturais pertencente ao imóvel **à partir da posse**. O **VENDEDOR** permanece responsável pelos pagamentos das despesas ordinárias pertencente ao imóvel motivo deste instrumento, tais como impostos, tributos, taxas de condomínio e despesas incidentes até a entrega da posse ao adquirente, se necessário calculando o encargo de forma “*pro rata die*” proporcional até a data da utilização e posse. Que poderá ser depositado na conta do comprador **João Tadeu Gonçalves**, Banco: XXX, Agência: xxx, Conta-Corrente: xxx, no caso de pagamento de forma “*pro rata die*”.

Parágrafo primeiro – Acordam as partes que o IPTU exercício 2023, será pago por liberalidade de forma integral pelos **COMPRADORES**, sem qualquer desconto no valor ajustado no presente contrato ou direito de restituição.

Cláusula 8ª – Fica acordado entre as partes que o **VENDEDOR** será responsável pelo pagamento dos honorários pela intermediação imobiliária do imóvel motivo deste Instrumento, no valor de **R\$ 56.700,00 (Cinquenta e Seis Mil e Setecentos Reais)**, que deverá ser pago/depositado quando do recebimento do valor previsto na Cláusula 3, Item “A” deste Instrumento, aos favorecidos abaixo conforme acordado com cada uma das corretoras:

- **Priscila Martins Jorge** – CPF: 098.134.257-41, Creci/DF: 26841 DF, no Banco Santander nº 033, Agência nº 4271, Conta Corrente 01056102-5, valor **R\$ 42.525,00 (Quarenta e Dois Mil Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais)**.
- **Codale Gomes dos Santos** – CPF: 005.759.861-40, Creci/DF: 29.361 DF, na Caixa Econômica Federal nº 0002, Agência nº 013, Conta Corrente nº 19572-6, valor **R\$ 14.175,00 (Quatorze Mil Cento e Setenta e cinco Reais)**.

Parágrafo primeiro – Ambas as partes **VENDEDOR e COMPRADORES**, ficam isentados de responsabilidade junto às corretoras caso o negócio não se efetive por qualquer motivo, ainda que ocorra a hipótese do Art. 725 do CC, eximindo as partes de qualquer responsabilidade.

Cláusula 9ª – O **VENDEDOR** responde, a qualquer tempo, inclusive herdeiros, total ou parcialmente, pela evicção de direito sobre o imóvel objeto deste contrato, nos termos da legislação vigente.

Cláusula 10ª – O presente Contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, será cumprido pelos herdeiros em caso de ausência total ou parcial, renunciando os



contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento, sob pena de inclusão nos artigos 417 a 420 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 11ª – As partes declaram que todas as informações por eles fornecidas quanto ao estado de suas pessoas e do imóvel objeto da presente avença são verdadeiras, e por elas se obrigam.

Cláusula 12ª – Para dirimir quaisquer dúvidas sobre este Contrato, as partes elegem o Foro de Brasília/DF, com expressa renúncia a qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja.

E por se acharem assim ajustadas as partes, de forma livre, espontânea e consensual, compreendendo plenamente o teor e os efeitos das cláusulas retro, firmam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Brasília/DF, 10 de abril de 2023.

VENDEDOR:

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTNO
CPF: 106.484.037-00

COMPRADOR:

João Tadeu Gonçalves
CPF : 771.928.508-53

Keila Queiroz de Pinho Tavares
CPF : 606.687.841-72

Testemunhas:

Priscila Martins Jorge
Creci/DF: 26841 DF
CPF: 098.134.257-41

Codale Gomes dos Santos
Creci/DF: 29.361 DF
CPF: 005.759.861-40
