

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### PARTES:

#### **VENDEDOR(A)(ES)**

**BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO**, brasileiro, servidor público Federal, solteiro, declara-se Declara sob as penas da Lei que não convive em União Estável, portador(a) da carteira de identidade nº **11.329.692-5**, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09/10/2013; inscrito(a) no CPF/MF sob o nº **106.484.037-00**, filho de Jorge Luís Alves do Nascimento e Solange Ferreira do Nascimento, residente e domiciliado(a) na SQS, O QD 312, BLOCO H AP 608, ASA SUL - DISTRITO FEDERAL/DF, CEP: 70365-080, e-mail: [brunoferreira01@gmail.com](mailto:brunoferreira01@gmail.com), na qualidade de PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES), doravante denominado(a)(os) simplesmente de **VENDEDOR(A)(ES)**.

#### **COMPRADOR(a)(ES)**

**ANTÔNIO ROBERTO COELHO RIOS**, brasileiro, servidor público, portador(a) da carteira de identidade nº 3419505 SSPBA, CNH nº 04013669807, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/11/2021; inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 418.576.155-49, casado pelo regime da separação legal de bens com **PAULA MORAIS SILVA**, brasileira, servidora pública, portador(a) da carteira de identidade nº 21.323.025-3, expedida pelo DIC/RJ, inscrita no COREN/RJ 525.784 com data de Emissão 28/02/2019. Inscrita no CPF/MF sob o nº 111.897.087-01, e-mails: [antoniorrios@yahoo.com.br](mailto:antoniorrios@yahoo.com.br) e [moraisp654@gmail.com](mailto:moraisp654@gmail.com), residentes e domiciliado(a)(os) na Rua Olimpo de Carvalho, nº 76 casa 2 – Amendoeira, São Gonçalo/RJ, CEP: 24732-440 na qualidade de PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), doravante denominado(a)(os) simplesmente **COMPRADOR(A)(ES)**.

### **Cláusula I. DO OBJETO**

O(A)(OS) **VENDEDOR(A)(ES)** declara(m) que é/são legítimo(a)(s) proprietário(a)(s) do imóvel **localizado na Praça dos Lavradores, nº 180. Apto 301, Bairro: Madureira, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21310-190, Inscrição na Prefeitura nº 3.009.674-7, Código de Logradouro nº 51060**, correspondente à fração ideal de 1/16 do respectivo terreno, tudo conforme descrito e caracterizado na **matrícula de nº 220977 do 8º Serviço Registral de Imóveis desta Comarca**, o que é de conhecimento do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, que declara(m) ter(em) recebido cópia do título aquisitivo ora apresentado, estando ciente(s) que tal titularidade deverá ser comprovada pelo(a)(os) **VENDEDOR(A)(ES)** na ocasião da apresentação da certidão de ônus reais atualizada.

### **Cláusula II. DA SITUAÇÃO DO OBJETO**

O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)** declara(m), que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus, tanto de natureza pessoal ou real, judicial ou extrajudicial,

bem como, que o imóvel não possui, arrestos ou sequestros ou outras medidas expropriatórias, impostos, tarifas e taxas não tendo o(a)(os) mesmo(a)(os) conhecimento de qualquer outra situação, quer pessoal ou relativa ao imóvel, que possa ser empecilho para presente negociação até a presente data, obrigando-se por isso O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)** a liquidar quaisquer débitos ou ônus que por ventura o gravem em relação aos períodos anteriores a respectiva entrega de chave; declara(m), ainda, que o referido imóvel não possui acréscimo de área construída, bem como que não é (são) pessoa(s) politicamente exposta(s).

**Parágrafo Primeiro:** Declara(m) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** que vistoriou(aram) o imóvel e que aceita(m) recebê-lo no estado em que se encontra, obrigando-se o(a)(os) **VENDEDOR(A)(ES)** a conservá-lo e entregá-lo nas mesmas condições quando da vistoria realizada. Estando as partes cientes de que a empresa intermediadora não é responsável pelas informações prestadas neste instrumento, que não possam ser constatadas por meio documental válido emitido pelo órgão competente para tais fins.

**Parágrafo Segundo:** Fica(m) ciente(s) o(a)(os) **VENDEDOR(A)(ES)** que deverá(ao) promover, às suas expensas, toda e qualquer averbação e/ou registros que se encontrem pendentes e se façam necessários ao prosseguimento da presente negociação.

### **Cláusula III. DO VALOR DA VENDA**

Desse modo, o(a)(os) **VENDEDOR(A)(ES)** compromete(m)-se a vender a(ao)(aos) **COMPRADOR(A)(ES)**, o dito imóvel em caráter Ad corpus, por inteiro, pelo preço de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta reais)**, fixo e irrevogável, tudo sob as condições abaixo estipuladas:

**A) R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, a título de sinal e princípio de pagamento, gravado de acordo com o Artigo nº 420 do Código Civil Brasileiro ("*Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar*"), por meio da chave PIX CPF 106.484.037-00, ou TED/transferência através, da Conta Corrente nº 31347-6, da Agência nº 0001, do Banco Nu Pagamentos S.A (0260), pelo que, o(a)(os) **VENDEDOR(A)(ES)**, dará(ão) a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação deste valor, após a regular compensação bancária correspondente.

**B) R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, será pago através de recursos provenientes de agente financeiro Caixa Econômica Federal do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, num prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, mediante a lavratura do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária com força de Escritura Pública.

**C) R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, de recursos próprios, através de TED/PIX, pagos no ato da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária com força de escritura.

**Parágrafo Primeiro:** O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)** tem(têm) ciência de que a importância correspondente ao Financiamento, descrito no Item III-B, somente será liberada após o registro do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária, supracitado junto ao Registro de Imóveis competente. Esse registro será de inteira responsabilidade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, que se obriga(m) a prenotar o título aquisitivo no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da assinatura do mesmo, cumprir eventual exigência no prazo máximo de 3(três) dias úteis e após o registro concluído no prazo máximo de 3 (três) dias úteis para entregar o contrato registrado a Caixa Econômica Federal sob pena de aplicação de multa diária de R\$ 150,00 (cento e cinquenta) reais em caso de não observância do prazo assinalado.

**Parágrafo Segundo:** Considerando que parte do preço do imóvel será pago através de recursos que serão obtidos junto ao agente financeiro, ficam as partes cientes, de que deverão manter sua situação cadastral financeira regular, isenta de restrições de crédito, INCLUSIVE PERANTE A RECEITA FEDERAL, não podendo haver registros que impeçam a concessão do financiamento pretendido, obrigação que recai igualmente para ambas as partes. Declara ainda o COMPRADOR sob as penas da Lei ou conforme documento apresentado neste ato fornecido pelo agente financeiro e ou seu representante legal e rubricado pelas partes, estar com o seu crédito de financiamento devidamente aprovado no valor necessário.

**Parágrafo Terceiro:** Caso o recurso de Financiamento pretendido não seja concedido ou o valor liberado seja inferior ao declarado e/ou pretendido neste ato, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** efetuará(ao) o adimplemento do valor integral previsto neste item com recursos próprios.

#### **Cláusula IV. DO INADIMPLEMENTO**

A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por qualquer das partes caracterizará a mora de pleno direito e determinará a incidência de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração, e mais, da multa, também moratória, de 2% (dois por cento), todos calculados sobre o saldo do preço devido na presente negociação, que serão devidamente atualizados monetariamente segundo critérios segundo o IGP-M ou caso não seja possível, pelo IGP. Decorridos 15 (quinze) dias, contados da data do vencimento sem que a parte faltante satisfaça(m) a obrigação, poderá a parte inocente promover a notificação assegurada pelo Decreto-Lei n.º 745 de 1969.

#### **Cláusula V. DA DOCUMENTAÇÃO**

Neste ato serão apresentados os seguintes documentos devidamente atualizados:

1. Certidão da Justiça Federal em nome do(s) **VENDEDOR(A)(ES)**.
2. Certidão Negativa de Débito Trabalhista – CNDT, em nome do(s) **VENDEDOR(A)(ES)**.
3. Consulta ao TJRJ (adaptar caso seja outra comarca) – Vara Cível e Empresarial - 1ª Instância, em nome do vendedor.
4. Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas - TRT 1ª Região (adaptar caso seja outra comarca), em nome do(s) **VENDEDOR(A)(ES)**.
5. Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel junto à Prefeitura do RJ.

6. Documento que comprove a aprovação de Crédito Bancário conforme previsão da Cláusula III, parágrafo 2º deste instrumento.

Em relação aos demais documentos necessários, as partes dispensam neste ato a apresentação das suas certidões pessoais e do imóvel, obrigando-se o/a **VENDEDOR(A)**, a apresentá-las no prazo de até 10 (**dez**) **dias** contados a partir da aprovação da engenharia da Instituição Financeira.

**Do imóvel:** Certidão de ônus reais; Certidão do 9º Distribuidor; Certidão de Quitação Fiscal e Enfitêutica; Certidão de Quitação da Taxa de Incêndio e Quitação Condominial; Certidão de Quitação da CEDAE (se houver).

**Do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES):** Certidão do 9º Distribuidor; Certidões do 1º e 2º de Interdições e Tutelas; Certidão da Justiça Federal, Receita Federal e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, do Município onde se localiza o imóvel, bem como, **de onde possui residência.**

**Documentação Complementar:** Cópia de RG, CPF, comprovantes de estado civil, instrumento público de procuração (se for o caso).

**Parágrafo Primeiro:** Afirmam O(S) VENDEDOR(ES) para todos os efeitos civis e penais que inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto desta transição ou que possa representar qualquer risco para a regularidade desta promessa.

**Parágrafo Segundo:** As partes têm ciência de que em havendo algum apontamento nas certidões do(s) vendedor(es), onde figure(m) no polo passivo e que realmente seja um impedimento legal, ficará facultado ao COMPRADOR dar continuidade a presente negociação, e caso não aceite o(s) apontamento(s), o valor do sinal ora recebido, será integralmente devolvido ao COMPRADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, após a assinatura do Instrumento Particular de Rescisão/Distrato, por todos os envolvidos, sem ônus, multas, sanções, indenizações ou penalidades para nenhuma das partes.

## **Cláusula VI. DAS DESPESAS**

As despesas de transferência oriundas do presente negócio, tais como cartório de notas para lavratura da escritura; Cartório de Registro de Imóveis e o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o qual deverá ser pago antes da assinatura da escritura, serão suportadas às expensas do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

## **Cláusula VII. DA IMISSÃO NA POSSE**

Os **COMPRADORES** serão imitidos na posse do imóvel, com a efetiva entrega das chaves no ato da liberação dos recursos de financiamento na conta do **VENDEDOR**. Caso as chaves não sejam entregues em até dois dias úteis, será devido pelo Vendedor(a)(es) em favor dos compradores uma multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), até a efetiva entrega de chaves.

As partes têm ciência de que somente a partir da entrega das chaves, passará a correr por conta dos **COMPRADORES** todas as despesas, impostos, taxas, tarifas e obrigações que incidam ou venham a recair sobre o imóvel.

**Parágrafo Único: Conforme a data de entrega das chaves será calculado proporcionalmente o valor do condomínio do mês e o valor proporcional do IPTU deste ano, cabendo os COMPRADORES a devolução proporcional ao VENDEDOR.**

## **Cláusula VIII. DAS OBRIGAÇÕES**

O presente é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título cumprir as obrigações ora assumidas no presente Instrumento Particular, e que o fazem sem coação (Art. 151 CC), ou em decorrência de estado de perigo (Art. 156 CC) ou em premência (Art. 157 CC), tendo sido observado o princípio da proporcionalidade das obrigações.

**Parágrafo Primeiro:** Havendo inexecução deste Instrumento Particular por culpa dos **COMPRADORES** perderão estes em favor da **VENDEDOR(A)(ES)** o sinal descrito no Item III, A. Por outro lado, se a inexecução ocorrer por culpa da **VENDEDOR(A)(ES)**, este(a)(es) se obriga(m) a devolver o sinal, acrescido do seu valor equivalente, nos moldes do artigo 420 do Código Civil Brasileiro de 2002, ressalvando o que está previsto no Item V do presente instrumento.

## **Cláusula IX. DOS HONORÁRIOS DE CORRETAGEM**

Declararam as partes que este negócio jurídico resulta de uma intermediação útil realizada pela Empresa ora intermediadora e seus corretores autônomos, ficando estabelecido que a **VENDEDOR(A)(ES)** se obriga(m) a pagar os valores devidos a título de comissões de corretagem conforme o CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA - ANEXO I deste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Estão cientes as partes que durante o processo desta transação, caso haja desistência unilateral imotivada, gerando a rescisão do presente contrato por qualquer das partes, os honorários de corretagem da intermediadora serão devidos pela parte que der causa à desistência e consequente rescisão, conforme Art. 725 e 727, ambos do Código Civil.

## **Cláusula X. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Declararam as partes terem ciência de que a NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA possui serviço de DESPACHANTORIA e que este serviço somente é formalizado pelo nosso gerente, que emitirá o recibo do serviço contratado, não sendo esta formalização executada por mais nenhum funcionário ou corretor autônomo envolvido ou não na negociação.

## **Cláusula XI. DA PROTEÇÃO DE DADOS**

As partes, neste ato, na qualidade de titulares dos dados pessoais por eles fornecidos uma para com os outros, bem como à empresa ora intermediadora e seus corretores autônomos, declaram expresso consentimento com a coleta, tratamento e compartilhamento de seus dados pessoais com a finalidade específica de atendimento da negociação de compra e venda do imóvel objeto deste contrato, conforme Art. 7º, V da Lei 13.709/2018.

As partes obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente instrumento em conformidade com a Legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física ("Titular") identificada ou identificável ("Dados Pessoais") e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados"), além das demais normas e políticas de proteção de dados vigentes, ressalvando que os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, ressalvado os envolvidos direta ou indiretamente na operação de compra e venda do imóvel e sua intermediação.

Caso a CONTRATADA seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente a CONTRATANTE para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

## **Cláusula XII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

A presente negociação é firmada na modalidade HÍBRIDA, sendo assinada através de plataforma digital pelos VENEDORES/COMPRADORES, o que é de pleno consentimento das partes.

A partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integralidade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, conforme disposto no Art. 219, CC, em formado eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10 § 2º, da Medida Provisória 2.220-2.

Ademais, as partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas neste instrumento por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10 § 2º, da Medida Provisória 2.220-2, como por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste documento na plataforma DOCSALES, sendo certo que tais certificados serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integralidade e eficácia deste instrumento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das partes aos seus termos.

Os Contratantes se obrigam a cumprir fielmente todos os termos e condições deste contrato, tornando sem efeito qualquer outro documento que divirja do seu conteúdo.

As partes elegem o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir todas as dúvidas ou questões porventura advindas do presente, com renúncia expressa a qualquer outro.



E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em (03) três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2023.

---

**VENDEDOR(A): BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO**

---

**COMPRADOR(A): ANTÔNIO ROBERTO COELHO RIOS**

---

**COMPRADOR(A): PAULA MORAIS SILVA**

Testemunhas: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Página de Assinaturas

---



Número do documento: 00967

Código do documento: 2a2adcbd-f593-4000-8e57-50f680eb5374

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/2a2adcbd-f593-4000-8e57-50f680eb5374>

## Signatários

---

**Signatário:** Bruno Ferreira do Nascimento

**Documento Assinado em:** 29/05/2023 às 17:51.

**Função:** Assinado como parte vendedora

**E-mail:** brunoferreira01@gmail.com

**CPF:** 106.484.037-00

**IP do Usuário:** 200.169.33.114

**Signatário:** Paula Morais Silva

**Documento Assinado em:** 29/05/2023 às 17:23.

**Função:** Assinado como parte

**E-mail:** moraisp654@gmail.com

**CPF:** 111.897.087-01

**IP do Usuário:** 45.231.253.107

**Signatário:** Antonio Roberto Coelho Rios

**Documento Assinado em:** 29/05/2023 às 15:20.

**Função:** Assinado como parte

**E-mail:** antoniorrios@yahoo.com.br

**CPF:** 418.576.155-49

**IP do Usuário:** 186.229.135.137

**Signatário:** Andre Lima

**Documento Assinado em:** 29/05/2023 às 12:51.

**Função:** Assinado como testemunha

**E-mail:** andre.lima@novavendas.com.br

**CPF:** 013.488.897-99

**IP do Usuário:** 200.164.162.154

**Signatário:** Cesar Sampaio

**Documento Assinado em:** 29/05/2023 às 12:52.

**Função:** Assinado como testemunha

**E-mail:** cesar.sampaio@novavendas.com.br

**CPF:** 006.207.207-27

**IP do Usuário:** 200.164.162.154

