

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, COM ARRAS

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Urbano, nos termos previstos em Lei, no Artigo 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e outros dispositivos legais, de um lado:

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: Keila Queiroz de Pinho Tavares, Brasileira, servidora pública, casada em regime parcial de bens, portadora da identidade nº 1259951 - emitido pela SSP DF, inscrita no CPF nº 606.687.841-72, residentes e domiciliados nesta capital, Brasília – Distrito Federal e seu cônjuge 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 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 e o mobiliário existente e teve conhecimento da situação em que os mesmos se encontram.

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** e o mobiliário relacionado na **CLÁUSULA 4ª, Parágrafo terceiroprimeiro**, 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 do imóvel ora prometido é de **R\$ 930.000,00 (Novecentos e Trinta Mil Reais)**, vendido em conjunto com o mobiliário relacionado na CLÁUSULA 4ª, Parágrafo primeiro, pelo preço de **R\$ 20.000,00 (Vinte e Mil Reais)** e com o estabelecimento de contrato de locação integrante. O imóvel integralmente quitado livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, e o mobiliário deve ser pago nas seguintes condições:

A) R\$ 93.000,00 (Noventa e Três Mil Reais) como ARRAS do negócio, pago na data de assinatura do presente contrato, por meio 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;

B) R\$ 837.000,00 (Oitocentos e Trinta e Sete Mil Reais), saldo do preço do imóvel no montante que será pago na data de assinatura da escritura de compra e venda, deste decorrente, em até 10 (DEZ) dias corridos úteis da assinatura do presente, por meio 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;

C) R\$ 20.000,00 (Vinte e Mil Reais), pagos na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda pelos mobiliários que serão entregues no fim do contrato de aluguel prazo estabelecido na CLÁUSULA 4ª, por meio 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, LOCAÇÃO E ENTREGA DAS CHAVES

O **VENDEDOR** permanecerá na posse do imóvel a partir da data da Escritura Pública de Compra e Venda sob a condição da “cláusula *constituti*” (constituto possessório, Art. 1267, parágrafo único Código Civil) e sob e nessa ocasião tomando a condição de **LOCATÁRIO**, com isenção do aluguel durante os per-seis primeiros meses, sem ressarcimento de qualquer das partes no caso de saída antecipada a pedido do **VENDEDOR/LOCATÁRIO**.

O Contrato de Locação Aluguel estabelecido nesta cláusula define: prazo de 12 meses de duração do contrato de aluguel locação; valor de alugueis mensais de R\$ 4.200,00 (Quatro Mil e Duzentos Reais), com isenção do aluguel durante os per-seis primeiros meses, sem ressarcimento de qualquer das partes no caso de saída antecipada à pedido do **VENDEDOR/LOCATÁRIO**; taxas comumente devidas ao morador: condomínio, água, luz e IPTU proporcional à sua ocupação pago pelo **VENDEDOR/LOCATÁRIO**; pagamento das taxas extras condominiais durante os meses de isenção de aluguel pagas pelo **VENDEDOR/LOCATÁRIO** e em caso de saída antecipada do locatário esse se compromete a avisar aos **COMPRADORES/LOCADORES** com antecedência de, no mínimo, 30 dias, sem incidir, nesse caso, nenhuma penalidade.

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 ou a Escritura Pública de Compra e Venda não for lavrada e o saldo quitado em até 10 (dez) dias da assinatura do presente, o VENDEDOR poderá, 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, retendo valor estipulado como ARRAS do negócio, conforme artigos de 417 a 420 do Código Civil Brasileiro.~~

Parágrafo ~~terceiro~~-primeiro - O imóvel será entregue ao final da locação 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 não totalmente instalados, torneiras da cozinha e banheiros, máquina de lavar louças, mesa de jantar com 6 cadeiras, duas camas de casal, dois bancos altos da bancada da cozinha, sofá, rack, televisão e espelhos dos banheiros, estando os **COMPRADORES** cientes e de acordo com o estado em que o imóvel e os itens deixados se encontram e assumindo o **VENDEDOR/LOCATÁRIO** **termo de compromisso** de entrega do mobiliário no mesmo estado de uso e conservação atual, no início e ao final de sua ~~ocupação~~ locação. Acordam as partes que na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do presente imóvel e início de locação será feito um termo de vistoria e relação de todo o mobiliário conforme marca, modelo e estado de conservação. Este mesmo termo será feito também na devolução do imóvel objeto da locação. Termo este que será feito em duas vias e assinada pelas partes.

CLÁUSULA 5ª – DO INADIMPLEMENTO

Em caso de descumprimento por parte dos **COMPRADORES** do descrito na **CLÁUSULA 3ª, caput e/ou alíneas A), B) e/ou C)**, 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 primeiro: Se houver atraso no pagamento das parcelas descritas na **Cláusula Terceira**, por prazo superior a 10 (dez) dias ou a Escritura Pública de Compra e Venda não for lavrada e o saldo quitado em até 10 (dez) dias da assinatura do presente, o **VENDEDOR** poderá, 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, retendo valor estipulado como ARRAS do negócio, conforme artigos de 417 a 420 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo quarto-segundo - 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-6ª~~ – 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-7ª~~ – As partes se comprometem a prestar toda e qualquer assistência que se fizer necessária para regularização e transferência definitiva do imóvel no prazo de 10 (dez) dias corridos, inclusive comparecendo a repartições públicas onde sua presença for solicitada.

Cláusula ~~7ª-8ª~~ – 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 - (ordinária e extras) durante o período de isenção do aluguel e (ordinária) após o período de isenção do aluguel -, IPTU/TLP, despesas incidentes e aluguéis nos termos acordados 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. Eventuais pagamentos de aluguéis mensais e demais despesas proporcionais ao período locado deverão ser depositado na conta da compradora **Keila Queiroz de Pinho Tavares**, Banco do Brasil Agência 4882-8 CC 90.604-2.

Parágrafo primeiro – Os **COMPRADORES** se comprometem a não alienarem o imóvel objeto desse contrato durante o prazo de locação pelo **VENDEDOR/LOCATÁRIO** estabelecido na Cláusula 4.

Cláusula 8ª-9ª – 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\$ 55.800,00 (Cinquenta e Cinco Mil e Oitocentos Reais)**, que deverá ser pago/depositado quando do recebimento do valor total previsto na Cláusula 3, 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\$ 41.850,00 (Quarenta e Um Mil Oitocentos e Cinquenta 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\$ 13.950,00 (Treze Mil e Novecentos e Cinquenta)**.

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-10ª – 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-11ª – 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-12ª – 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~~ 13ª – 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, 1~~2~~3 de abril de 2023.

VENDEDOR:

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTNO
CPF: 106.484.037-00

COMPRADOR:

Keila Queiroz de Pinho Tavares
CPF : 606.687.841-72

João Tadeu Gonçalves
CPF : 771.928.508-53

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