

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) PROMISSÁRIO VENDEDOR: 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 primeiro**, 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 ~~40-7 (DEZsete)~~ dias ~~úteis~~~~corridos~~ 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 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 nessa ocasião tomando a condição de **LOCATÁRIO**, com isenção do aluguel durante os seis primeiros meses, sem ressarcimento de qualquer das partes no caso de saída antecipada a pedido do **VENDEDOR/LOCATÁRIO**.

O Contrato de Locação estabelecido nesta cláusula define: prazo de 12 meses de duração do contrato de locação; valor de alugueis mensais de R\$ 4.200,00 (**Quatro Mil e Duzentos Reais**), com isenção do aluguel durante os 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 - 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 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 ~~740~~ (~~setedez~~) dias úteis 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 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, 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 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 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 ~~40-7~~ (~~dezsete~~) dias úteis ~~corridos~~, inclusive comparecendo a repartições públicas onde sua presença for solicitada.

Cláusula 8ª – Os **COMPRADORES** assumem as responsabilidades pelo pagamento das despesas incidentes na compra do 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. O **VENDEDOR**, durante sua ocupação como inquilino, permanece responsável pelos pagamentos das despesas ordinárias pertencentes ao imóvel motivo deste

instrumento, tais como impostos, tributos, taxa de condomínio, IPTU/TLP, água e luz. Na duração do período de isenção do aluguel (seis primeiros meses), o **VENDEDOR** se compromete ainda ao pagamento das taxas extras do condomínio. Após o período de isenção do aluguel, o pagamento do valor das taxas extras do condomínio será de responsabilidade dos **COMPRADORES**. Eventuais pagamentos de aluguéis mensais e demais despesas proporcionais ao período locado deverão ser depositados 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 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 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 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 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 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, 13 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