**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, de um lado como PROMITENTES VENDEDORES, doravante denominado simplesmente **VENDEDORES: 1) UIRÁ VIANA CASTANHA,** brasileiro, turismólogo, carteira de identidade nº 2276482 SSP/DF e CPF nº 005.806.811-22, casado com Liana Mendonça Marques, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta capital**; 2) RAONI VIANA CASTANHA,** brasileiro, desenvolvedor de softwer, solteiro, carteira de identidade nº 3083808 SSP/DF e CPF nº 049.178.381-77, residente e domiciliado nesta capital; e de outro lado, como PROMISSÁRIO COMPRADOR doravante denominado simplesmente **COMPRADOR: BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO**, brasileiro, servidor público, solteiro, carteira de identidade n° 11329692-5 IFP/RJ e CPF n° 106.484.037-00, residente e domiciliado nesta capital; têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL**

1.1.    Consiste como objeto do presente instrumento, o imóvel **constituído pelo Apartamento nº 306, do Bloco “D”, da SQS-311, Asa Sul, Brasília – DF, com a área privativa de 108,32m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 79060 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.**

Inscrição do imóvel junto ao GDF sob o nº **06544002.**

1.2. OS VENDEDORES declaram que o referido imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, impostos, taxas, tarifas e de ações reais ou pessoais.

1.3. O COMPRADOR declara que visitou com liberdade o imóvel objeto deste contrato, nada tendo a ressalvar quanto a seu estado de conservação e integridade física atuais, aceitando nas condições em que se encontra.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO:**

2.1. OS VENDEDORES prometem vender o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira ao COMPRADOR, mediante o preço total irreajustável de **R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais),** que serão pagos pelo COMPRADOR aos VENDEDORES, da seguinte forma:

1. **R$ 40.000,00 (quarenta mil reais),** que serão pagos no ato da assinatura do presente instrumento, a título de sinal e princípio de pagamento (ARRAS OU SINAL), da seguinte forma:

R$ 20.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo (PIX), para a **conta nº 0600137-8, Agência nº 1409-5 no Banco Bradesco – 237,** em favor do Vendedor, Uirá Viana Castanha – CPF nº 005.806.811-22.

PIX: CPF nº 005.806.811-22.

R$ 20.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo (PIX), para a **conta nº 96865456-1, Agência nº 001 no Banco Nubank,** em favor do Vendedor, Raoni Viana Castanha – CPF nº 049.178.381-77.

PIX: 61996263255.

1. **R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais),** que serão pagos com recursos próprios, no momento da assinatura da escritura pública de compra e venda, em até 90 (noventa) dias, a contar da data de assinatura deste instrumento particular e entrega de toda a documentação dos VENDEDORES e IMÓVEL, da seguinte forma:

R$ 230.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo, para a **conta nº 0600137-8, Agência nº 1409-5 no Banco Bradesco – 237,** em favor do Vendedor, Uirá Viana Castanha – CPF nº 005.806.811-22.

R$ 230.000,00, por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, ou outro meio idôneo, para a **conta nº 96865456-1, Agência nº 001 no Banco Nubank,** em favor do Vendedor, Raoni Viana Castanha – CPF nº 049.178.381-77.

1. **R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais),** que serão pagos por meio de financiamento imobiliário contratado pelo COMPRADOR. O referido valor, será creditado diretamente na conta dos VENDEDORES, pelo agente financeiro, após o registro da escritura pública de compra e venda.

2.2. Caso haja atraso nos pagamentos das parcelas descritas nos itens “b” e “c” desta Cláusula, por culpa exclusiva do COMPRADOR, na parcela em atraso será acrescida multa de 2% (dois por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. De qualquer forma, o atraso não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias úteis, após o que será interpretado como desistência do negócio, aplicando-se, neste caso, o disposto na Cláusula Oitava deste instrumento.

2.3. O COMPRADOR estará isento da multa e juros moratórios aqui estabelecidos, caso o atraso se dê por culpa exclusiva das certidões/documentos dos VENDEDORES e do IMÓVEL objeto da presente compra e venda. O prazo para o pagamento final será prorrogado por um novo período de 15(quinze) dias, até a conclusão e/ou apresentação das certidões.

2.4. Fica estabelecido desde já, que a não realização do pagamento do SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO na forma estabelecida nesta Cláusula, dará ensejo ao cancelamento automático desta promessa de compra e venda, não cabendo nenhuma indenização a qualquer das partes, seja a que título for.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DESPESAS e EMOLUMENTOS de TRANSFERÊNCIA**

3.1. Todas as despesas da lavratura de escritura pública de compra e venda, ITBI, registros em geral, taxas de cartório e quaisquer outras que sejam necessárias para a compra/ transferência de propriedade e posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

3.2. Os VENDEDORES se comprometem a emitir nova certidão de ônus do imóvel já constando a averbação do casamento do VENDEDOR até a lavratura da escritura pública. Fica esclarecido, que no caso de não cumprimento desta cláusula “3.2” conforme descrito neste contrato, este documento poderá ser rescindido unilateralmente pelo COMPRADOR e estará automaticamente cancelado sob pena de arras confirmatórias em favor do COMPRADOR.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOCUMENTAÇÃO:**

OS VENDEDORES apresentam ao COMPRADOR, neste ato, os documentos pessoais e do imóvel, a seguir relacionados, exigidos para a lavratura da escritura, e se compromete a atualizá-los na data acordada para a assinatura do contrato de compra e venda com o Agente Financeiro, com força de escritura pública:

**I) PESSOAIS**

a) Cópia do RG, do CPF e certidão de estado civil;

b) Certidão Especial expedida pelo TJDFT;

c) Certidões expedidas pela Justiça Federal e do Trabalho;

d) Certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda Nacional e do Distrito Federal – PGFN e GDF.

**II) IMÓVEL:**

a) Certidão de ônus da matrícula nº 79060 atualizada, expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

b) Certidão Negativa do IPTU/TLP 2023;

c) Certidão de quitação junto ao condomínio;

**CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA:**

5.1. A outorga da escritura de compra e venda para o COMPRADOR, dar-se-á no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar desta data, desde que entregue toda a documentação/certidões dos VENDEDORES e IMÓVEL descritos na Cláusula Quarta e quitado o valor descrito na Cláusula Segunda, item 2.1, letra “b”.

**CLÁUSULA SEXTA – DA POSSE**

6.1. O recebimento das chaves, bem como a imissão na posse do imóvel, dar-se-á no momento da outorga da escritura de compra e venda.

6.2. Todas as despesas relativas ao imóvel objeto deste contrato, como contas de água, energia, IPTU/TLP, taxa condominial ordinária e extraordinárias, vencidas até a data da entrega efetiva do imóvel, correrão por conta dos VENDEDORES após o que, passarão a ser devidas pelo COMPRADOR.

6.3. Acordam as partes que permanecerão no imóvel todos os armários fixos que nele se encontram.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES:**

É responsabilidade do COMPRADOR: (1) Conferir os documentos entregues pelos VENDEDORES; (2) Conferir o estado e condição do imóvel; (3) Adimplir pontualmente as obrigações financeiras aqui assumidas, em especial quanto a quitação do imóvel; (4) A partir da sua imissão na posse ou da entrega das chaves, assumir todas as despesas que recaiam sobre o imóvel, inclusive realizando a competente transferência de titularidade junto aos órgãos, concessionárias e empresas; (5) Não embaraçar ou criar resistência quanto a negociação e sua finalização; (6) Possuir plena capacidade financeira e civil para completar a negociação aqui estabelecida; (7) Cumprir fielmente o presente instrumento.

É responsabilidade dos VENDEDORES: (1) Manter o estado e condição do imóvel até a efetiva entrega para o COMPRADOR; (2) Até a transmissão da posse ou da entrega das chaves, assumir todas as despesas que recaiam sobre o imóvel; (3) Não embaraçar ou criar resistência quanto a negociação e sua finalização; (4) Possuir plena capacidade financeira e civil para completar a negociação aqui estabelecida; (5) Cumprir fielmente o presente instrumento.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS ARRAS OU SINAL:**

Aplicar-se-á ao presente instrumento o disposto nos Arts. 417 a 420 do Código Civil, ficando estabelecido que, na hipótese de desistência do negócio por parte do COMPRADOR, este perderá em favor dos VENDEDORES o valor pago a título de sinal e, se a desistência for dos VENDEDORES, estes devolverão ao COMPRADOR, o valor do sinal dele recebido, mais o equivalente com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.

**CLÁUSULA NONA - DA CORRETAGEM:**

9.1. A transação de compra e venda do imóvel objeto do presente contrato é realizada por intermediação da empresa imobiliária: DALL´OCA Intermediações Imobiliárias Ltda CNPJ nº 42.110.540/0001-78 e CRECI/DF nº 4883/J e a corretora parceira: Priscila Martins Jorge – CRECI/DF nº 26841.

O valor total referente aos honorários de corretagem será de R$ 55.000,00, cujo pagamento será de exclusiva responsabilidade dos VENDEDORES, que farão o pagamento, no momento do recebimento do valor descrito na Cláusula Segunda, item 2.1, letra “b” (escritura pública), da seguinte forma:

a) R$35.750,00 (trinta e cinco mil setecentos e cinquenta reais), em favor da DALL´OCA Intermediações Imobiliárias Ltda CNPJ nº 42.110.540/0001-78 e seus corretores.

b) R$19.250,00 (dezenove mil duzentos e cinquenta reais), em favor da corretora de imóveis Sra. Priscila Martins Jorge, CRECI-DF nº 26.841 e CPF nº 098.134.257-41, por meio de transferência bancária para Banco BRB (070), agência: 037, conta corrente 037.028.184-5 ou Chave PIX (CPF) 098.134.257-41.

9.2. A Imobiliária se compromete a acompanhar e auxiliar o processo de venda até sua conclusão final, conforme prevê o art. 723 do CCB, mesmo que tenham recebido anteriormente o valor referente ao pagamento dos honorários de corretagem.

9.3. A responsabilidade da imobiliária e dos corretores se limita à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas, expressa ou tacitamente, pelas partes, não respondendo pelo descumprimento deste contrato por parte dos VENDEDORES ou do COMPRADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

10.1. Declaram ainda as partes contratantes, notadamente neste ato o COMPRADOR, ter inteiro conhecimento da matrícula mencionada no item 1.1. da Cláusula Primeira, cuja cópia faz parte integrante do presente contrato.

10.2. Os VENDERORES declaram que ao imóvel objeto do presente é vinculada 1 (um) vaga de garagem nos termos da convenção do condomínio.

10.3 . O COMPRADOR declara, também, estar ciente de toda a documentação de cunho pessoal, bem como do imóvel objeto deste contrato, exigidas pelos Cartórios de Notas e de Registro apresentadas pelos VENDEDORES.

10.4. As partes contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a manter o presente instrumento sempre firme, bom e valioso a qualquer tempo, e declaram ainda que aceitam o presente instrumento nos termos estabelecidos.

Na hipótese de sinistro, falecimento e/ou partilha de bens dos Vendedores, fica o Comprador ou seus beneficiários e sucessores legais, autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requererem junto ao Cartório e/ou Juízo competente a Carta de Adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao total da cota paga neste negócio imobiliário pelo Imóvel Objeto deste Instrumento Particular.

10.5 . As partes envolvidas afirmam e declaram que o presente instrumento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as referidas assinaturas.

As partes também declaram reconhecer como válidas as assinaturas eletrônicas realizadas pela plataforma CredSign, quando enviadas para os endereços de e-mail citados nas suas respectivas qualificações, todos para os fins deste contrato, nos termos do parágrafo 2º do Art. 10 da MP 2200-2/2001.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO:**

As partes contratantes, de comum acordo, elegem o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília, para que por meio dele e ação competente, venham a ser dirimidas todas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, arcando a parte que for julgada vencida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

E, por estarem assim, justas contratadas e avençadas, assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo nomeadas que também o firmam.

Brasília, 12 de janeiro de 2024.

**VENDEDORES**:

UIRÁ VIANA CASTANHA RAONI VIANA CASTANHA

**COMPRADOR:**

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO

**TESTEMUNHAS:**

Nome: PEDRO PAULO VIEIRA MENDES

CRECI/DF: 18.782

CPF: 049.750.466-95

Nome: PRISCILA MARTINS JORGE

CRECI/DF: 26841

CPF: 098.134.257-41