



AGNALDO NEPOMUCENO ADVOCACIA

## CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL.

O preço certo e ajustado entre as partes para a compra do imóvel é de R\$ 700.000,00 (setecentas mil reais), a ser pago da seguinte forma:

a) Entrada: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) no ato da assinatura deste contrato.

**MARILISA LISBOA BENINCASA**, brasileira, divorciada, cirurgiã dentista, portadora da cédula de identidade RG nº 357.085 SSP/RO, inscrita no CPF/MF nº 163.905.078-79, residente e domiciliada na Rua Martinica, nº 320, Condomínio San Raphael, Bairro Costa e Silva, Porto Velho/RO, doravante denominada **VENDEDORA** e **EDUARDO FERREIRA MELO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 000.892.122-90, portador do RG nº 1318749 SESDEC/RO, e seu **cônjuge LUMA THAINE GOMES DE CASTRO**, brasileira, médica, inscrita no CPF nº 946.864.082-53, residentes na Avenida Chiquilito Erse, nº 4086, BL 02, Apto 603, Bairro Rio Madeira, Porto Velho/RO, CEP 76.821-300, doravante denominados **COMPRADORES**, as partes acima qualificadas têm entre si justo e acordado o presente contrato, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA COMPRA E VENDA

A **VENDEDORA**, na qualidade de legítima proprietária do imóvel situado na Rua Duque de Caxias, nº 604, esquina com a Avenida Presidente Dutra, Bairro Caiari, CEP 76.801-170, Porto Velho/RO, com inscrição cadastral nº 03.01.017.0062.001, antigo lote 70(06), com área total do terreno de 178,23 m² e área construída de 183,59 m², resolve vendê-lo aos **COMPRADORES**, nos termos e condições estabelecidos neste contrato.

☎ (69) 99287-1551

📧 dragnaldonepomuceno

✉ agnaldo.adv1605@gmail.com

📍 Av. Sete de Setembro, nº 4730, B. Agenor de Carvalho, CEP: 76.820-280, Porto Velho/RO



## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo e ajustado entre as partes para a compra do imóvel é de **R\$ 700.000,00** (setecentos mil reais), a ser pago da seguinte forma:

**a) Entrada:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no ato da assinatura deste contrato.

**b) Parcelamento:** 22 (vinte e duas) parcelas mensais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), corrigidas anualmente pelo IGPM, a partir do dia 31/12/2024, totalizando R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais).

**c) Saldo Final:** O valor de R\$ 592.000,00 (quinhentos e noventa e dois mil reais) deverá ser quitado integralmente até a data de 01/11/2026.

**Parágrafo único** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirão juros de mora de **1% (um por cento) ao mês** e multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor da parcela em atraso.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA QUITAÇÃO E DA POSSE

A posse do imóvel será transferida aos COMPRADORES após a assinatura deste contrato, ficando acordado que os COMPRADORES poderão usufruir e ocupar o imóvel, respeitando as condições pactuadas, desde que estejam adimplentes com o pagamento das parcelas.

**Parágrafo único** – Os COMPRADORES formam certificados que o imóvel encontra em processo de regularização perante aos órgãos competentes, cujo custos para regularização doravante correrão por conta dos mesmos



#### **CLÁUSULA QUARTA – DA GARANTIA**

Para garantir a execução deste contrato, os **COMPRADORES**, até a quitação total do valor, concordam em oferecer o próprio imóvel como garantia, por meio de alienação fiduciária, caso seja necessário, assegurando o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA DESISTÊNCIA**

O presente contrato é irrevogável e irretroatável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores. No entanto, em caso de desistência da compra ou venda por qualquer uma das partes, incidirá multa de **20% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, além das custas relativas aos procedimentos legais e honorários advocatícios da parte prejudicada.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA DOCUMENTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Fica acordado que a responsabilidade pela regularização da documentação do imóvel, incluindo averbação, escritura, transferência, pagamento de ITBI, emolumentos cartorários e registro no Cartório de Registro de Imóveis, será dos **COMPRADORES**.

A **VENDEDORA** se compromete a apresentar as certidões negativas de débitos e outros documentos necessários à regularização e transferência do imóvel, comprovando que o bem está livre de ônus ou impedimentos legais até a data da assinatura da assinatura do presente contrato.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS AÇÕES JUDICIAIS E DÉBITOS**

A **VENDEDORA** declara que não existe sobre o imóvel objeto deste contrato qualquer ação judicial, trabalhista, fiscal ou qualquer outro débito que possa impactar a propriedade ou sua regularização. Caso venha a ser

## CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

E, por estarem justos e acordados com os termos e condições ora estabelecidos, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

**Marilisa Lisboa Benincasa**  
CPF nº 163.905.078-79

*Eduardo Ferreira Melo*  
Eduardo Ferreira Melo  
CPF nº 000.892.122-90

**Luma Thaine Gomes de Castro**  
CPF nº 946.864.082-53

TESTEMUNHAS:

1

2

