

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, que entre si fazem as partes contratantes, a seguir qualificadas:

**PROMITENTE VENDEDOR:** SÉRGIO PIOLI, Brasileiro, separado judicialmente, comerciante, maior, capaz, portador da C.I nº 5.773.34 – SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 088.397.108-92, residente e domiciliado à Rua Otacílio da Silva Costa, 198, Apto 404, Praia Brava, Itajaí- SC, doravante denominado apenas **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PROMITENTE COMPRADOR:** ALLAN DE LIMA LOPES, Brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. 6.522.859 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 028.431.119-78, residente e domiciliado à Rua 951, 259, Centro, Balneário Camboriú – SC, doravante denominado apenas **PROMITENTE COMPRADOR**.

**S A I B A M** quantos virem este instrumento particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel que no dia 18 (dezoito) do mês de Dezembro do ano 2.014 (dois mil e quatorze), previamente combinados entre si, compareceram as partes supra identificadas para formalizar os termos desta Promessa de Compra e Venda, consoante as cláusulas que a seguir estabelecem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O **PROMITENTE VENDEDOR**, na qualidade de proprietário de uma CASA localizada à rua 951, 259, Centro, Balneário Camboriú - SC, legitimamente detém a posse e propriedade deste imóvel, matriculado junto ao Primeiro Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, sob o número: 10147, com área de 301,88 m2.

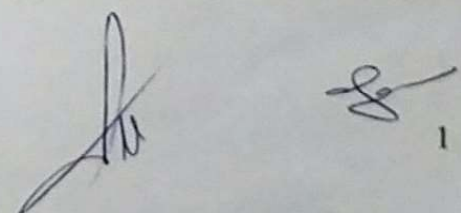
**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pelo presente instrumento, o **PROMITENTE VENDEDOR** promete e se obriga a vender o imóvel descrito na Cláusula 1ª, em caráter irrevogável e irretratável ao **PROMITENTE COMPRADOR**, pelo valor justo e acertado de **R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais)** que serão pagos da seguinte forma:

**I – R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)** em dinheiro, pagos diretamente ao **PROMITENTE VENDEDOR** à vista, no ato da assinatura do presente instrumento;

**II – R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, representado através de um veículo Mitsubishi Outlander, Chassi nº JMYXTCW4WCU004496, Placas OFN8095, Renavam 0047539053-9, Ano/Modelo 2012;

**III – R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, em dinheiro, em até 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura deste contrato;

**IV – R\$ 1.040.000,00 (Um milhão e quarenta mil reais)** em dinheiro, a serem pagos da seguinte forma:



Handwritten signatures of the parties, including a large signature on the left and a smaller one on the right with the number '1' below it.



- a) R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais) em 12 (doze) parcelas, uma a cada mês, sucessivas de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), vencendo a primeira em 10.01.2015 e a ultima em 10.12.2015;
- b) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em dinheiro, através da liberação definitiva do depósito calção locatícia em favor do promitente Vendedor, referente garantia prestada em contrato de locação (datado de 26/06/2014) anteriormente pactuado entre as mesmas partes e com o mesmo objeto.
- c) R\$ 947.000,00 (novecentos e quarenta sete mil reais) em 138 (cento e trinta e oito) parcelas, uma a cada mês, sucessivas de R\$ 6.862,32 (seis mil oitocentos e sessenta dois reais e trinta dois centavos), vencendo a primeira em 10.01.2016 e a ultima em 10.06.2027.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Todas as parcelas acima relacionadas, serão corrigidas mensalmente e/ou pro rata, pelo índice da poupança, ou o que venha a substituí-la, cumulativamente, contados da data deste contrato até o respectivo pagamento;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, convencionam as partes que será acrescida multa de 2% (dois por cento) sobre a parcela vencida, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A parcela disposta no item III acima, caso não cumprida integralmente no prazo de 90 dias estipulado, será estendida por mais 30 dias, incidindo nesse caso 1% de juros de mora a.m e correção monetária, tudo pro rata, sobre o saldo devedor;

**PARÁGRAFO QUARTO:** Todos os pagamentos serão realizados através de depósito identificado na conta bancária a seguir: Banco 104 (Caixa Econômica Federal), Agência 0921, Conta 001.23053-2, de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**;

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em caso de antecipação de valores (parcelas), a quitação será feita pela ordem inversa de vencimento das parcelas, ou seja, a partir da ultima (138ª.) em ordem de vencimentos decrescentes, não se aplicando aos pagamentos do item IV, letra a);

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O não pagamento pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, no vencimento, de qualquer prestação/parcelas, o constituirá, automaticamente, de pleno direito, em mora, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Ocorrendo a inadimplência de 03(três) parcelas, a critério do credor, se estará sujeito à resolução contratual ou sua execução, nos termos do art. 475 do Código Civil.

**CLÁUSULA QUARTA:** O **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete expressamente em entregar o imóvel ao **PROMITENTE COMPRADOR**, livre e desembaraçado de quaisquer impostos, taxas ou ônus, tais como: IPTU, água, luz, contribuição de melhoria e todo e qualquer débito que possa recair sobre o imóvel, até a data da assinatura deste contrato, passando a partir de então, ser de inteira responsabilidade do **PROMITENTE COMPRADOR**.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A transmissão definitiva da propriedade do imóvel objeto deste instrumento, através de registro de escritura pública, será realizada após o pagamento integral das obrigações contidas na Cláusula Segunda, comprometendo-se o **PROMITENTE VENDEDOR**, assim que solicitado pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, a disponibilizar e assinar toda a documentação necessária para este fim.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Serão de responsabilidade do **PROMITENTE COMPRADOR** todas as despesas decorrentes de escritura pública definitiva, bem como o que se refere às averbações, registros, impostos de transmissão e outros incidentes sobre a presente operação e ainda impostos, taxas e contribuições que venham a incidir a partir da data do presente instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Em havendo ônus, débitos tributários ou de qualquer natureza, não conhecidos e anteriores a esta data, fica o **PROMITENTE VENDEDOR** responsável pela regularização.

**CLÁUSULA QUINTA:** Fica estabelecido que o **PROMITENTE COMPRADOR** ficará responsável por proceder a alteração dos cadastros junto as Prefeitura Municipal, fornecedoras de água, energia elétrica, coleta de lixo, etc., referente ao imóvel objeto deste contrato, sob pena de ser responsabilizado por danos decorrentes de tal omissão.

**CLÁUSULA SEXTA:** A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato, **NÃO** acarretará o cancelamento das penalidades previstas, ou qualquer outra forma eventualmente praticada que não esteja contratada, inclusive se repetidas vezes ocorra, consecutivamente ou alternadamente, não implicará em modificação de quaisquer disposições deste instrumento.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Declara o **PROMITENTE COMPRADOR** que vistoriou o imóvel anteriormente a assinatura deste contrato e o aceita nas condições em que se apresenta.

**PARAGRAFO ÚNICO:** fica ainda estabelecido que a presente venda se faz pela forma "ad corpus".

**CLÁUSULA OITAVA:** A rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes, implicará na multa mínima igual a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, sem prejuízo da apuração e exigibilidade de outros eventuais danos que possam ultrapassar/onerar o montante da penalidade aplicada.

**PARÁGRAFO UNICO:** Em caso de rescisão contratual, judicial ou extrajudicial, para todos os efeitos, as partes dão por fixado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), o valor mensal de aluguel do imóvel objeto deste contrato, o qual reverterá em benefício do **PROMITENTE VENDEDOR**, considerado todo o período de posse do bem por parte do **PROMITENTE COMPRADOR**, que passará a condição de locatário, portanto sujeito as regras deste instituto, com atualização (reajuste) anual com base na média do IPC, INPC e IGPM.

**CLÁUSULA NONA:** O presente instrumento é firmado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, não sujeito a arrependimentos, obrigando-se as partes contratantes



por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprirem todos os termos contratuais.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** As partes declaram expressamente que leram e assinaram o presente instrumento na mais livre manifestação de suas vontades, ficando vedado qualquer arguição quanto a validade de quaisquer cláusulas ou condições aqui pactuadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** As partes elegem o foro da Comarca de Balneário Camboriú para dirimir quaisquer dúvidas que decorram dos termos deste contrato particular, com exclusão de qualquer outro, mesmo preferencial ou privilegiado.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente, redigido em 03 (três) vias de igual valor, teor e forma, na presença das duas testemunhas, que também assinam abaixo.

1º TABELIONATO  
E NOTAS E PROTESTOS  
E BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Balneário Camboriú/SC 18 de Dezembro de 2014.

1º TABELIONATO  
E NOTAS E PROTESTOS  
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ

**SÉRGIO PIOLI**  
CPF: 088.397.108-92  
PROMITENTE VENDEDOR

**ALLAN DE LIMA LOPES**  
CPF: 028.431.119-78  
PROMITENTE COMPRADOR

Testemunhas:

Nome: [Assinatura]  
CPF: 508669749-20

Nome: [Assinatura]  
CPF: 628252913-15

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS  
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
MARIANA VIEGAS CUNHA - Tabelião



Rec. Nº 468590 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:  
(1) ALLAN DE LIMA LOPES, (2) SÉRGIO PIOLI  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
Balneário Camboriú, 19 de dezembro de 2014. Em test. da verdade.  
Emolumentos: R\$ 4,60 + selo: R\$ 2,90 - Total: R\$ 7,50 - Conforme Art. 819 CNCGJ/SC  
- O rec. de firma implica em declarar a veracidade da assinatura lançada, não conferindo  
legalidade ao documento

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente  
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal DRP94136-48YN,  
DRP94137-RZQS

Confira os dados do ato em: [selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)  
3ª Avenida, nº 134 - Sala 01 - Centro - Balneário Camboriú/SC - Fone/Fax: (47) 3393-6994 - (47) 3268-2515  
CEP: 88330-984 - Horário de atendimento: 08:00 às 18:00 - [www.1tabelionatobalneario.com.br](http://www.1tabelionatobalneario.com.br)