**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, **SÉRGIO PIOLI,** Brasileiro, divorciado, comerciante, , portador da C.I nº 5.773.34 – SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 088.397.108-92, residente e domiciliado à Rua 951, n.259, email: spioli@gmail.com, de ora em diante chamado simplesmente de **VENDEDOR** e de outro lado **PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado à Rua Lauro Muller, 88-E, apto 302, Centro, Chapecó/SC, portador do RG n. 2.036.603-SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 810.830.419-91, email: plinioa7@yahoo.com.br, de ora em diante chamado simplesmente de **COMPRADOR**, têm, entre si, como justo e contratado o que se segue:

1º - O VENDEDOR é legítimo possuidor e proprietário do imóvel com as seguintes características e confrontações: **apartamento de 2º piso** (1º andar) localizada à rua 951, 259, Centro, Balneário Camboriú - SC (esquina com a rua 961), matriculado junto ao Primeiro Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, sob o número: 10147, **com área de aproximadamente 180m2** (objeto deste contrato).

Parágrafo Primeiro: Referido imóvel está contido na fração de 64,55% da referida matricula 10.147, correspondendo apenas ao apartamento do 2º piso (1º andar), área comum de circulação e vaga de garagem conjunta.

Parágrafo Segundo: O VENDEDOR e COMPRADOR compartilharão o espaço da garagem e área comum do prédio.

Parágrafo Terceiro: O apartamento será entregue todo mobiliado, conforme vídeos e acervo fotográfico em anexo, exceção de objetos pessoais.

Parágrafo Quanto: A compra e venda do imóvel objeto deste contrato se dará *ad corpus.*

Parágrafo Quinto: O VENDEDOR seguirá com direito exclusivo sobre todo espaço aéreo do imóvel, onde a este será facultado o direito de construção de uma edificação residencial com 82 m2, sempre respeito e se responsabilizando pela segurança dos imóveis, tudo devidamente assistido por profissional habilitado.

Parágrafo Sexto: O VENDEDOR ou sucessor adquirente, optando pela construção no espaço aéreo (edificação) se responsabilizará integralmente pela execução de tudo quanto for necessário a regularização e adaptação da obra, inclusive com o custo total da instalação do elevador e acesso as unidades.

2º - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o VENDEDOR têm ajustado vender conforme promete ao COMPRADOR, e este a comprar-lhe o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, que possuem de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus (real, pessoal, fiscal ou extrajudicial), dívidas, arrestos ou sequestras, ou ainda de restrições de qualquer natureza, pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

Parágrafo Único: O VENDEDOR também se compromete entregar o imóvel devidamente individualizado em suas unidades autônomas, medidores com instalação elétrica, hidráulica.

3º - O preço certo e ajustado da venda ora prometida é de R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

a) R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), quando concluída averbação deste contrato à margem da matricula do imóvel, junto ao oficio de registro de imóveis;

b) R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), após o recebimento da posse direta do imóvel, prevista para o dia 18.01.2021;

c) R$ 100.000,00 (cem mil reais), quando o COMPRADOR efetuar a venda do imóvel, lote urbano n.03 da quadra 5125, matriculado no CRI da Cidade de Chapecó/SC, sob o n. 110.389; ou através de COMPENSAÇÃO de créditos de serviços advocatícios que o COMPRADOR possui ou venha possuir junto ao VENDEDOR;

Parágrafo Primeiro - Todos os valores acima indicados serão depositados/transferidos para a conta corrente 23.053-2, Agencia 0921 da Caixa Econômica Federal, em nome do VENDEDOR.

Parágrafo Segundo: Não ocorrendo nenhuma das hipóteses para pagamento do saldo indicado nesta aliena, no prazo de 36 meses, o COMPRADOR deverá, a partir desse prazo, promover o pagamento do valor 50 parcelas iguais e consecutivas de R$ 2.000,00 (dois mil reais), ou ocorrendo o pagamento parcial naquelas hipóteses, o saldo de pagamento se dará em tantas parcelas quanto necessárias à quitação do mencionado valor.

4º - A posse direita do imóvel, objeto deste contrato, será transmitida pelo VENDEDOR ao COMPRADOR, em 18.01.2021, permanecendo o VENDEDOR responsável pelo imóvel e respectivas despesas e obrigações que sobre ele incidam.

5º - Integralizado que seja pelo COMPRADOR o preço total avençado neste contrato, obriga-se o VENDEDOR a outorgar e assinar em nome do COMPRADOR, ou em nome de que por ele for indicado ou que ainda legalmente o representante, a competente escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito na cláusula primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

6º - A partir da data da posse direta (18.01.2021) do imóvel objeto do presente contrato correrá, por conta exclusiva do COMPRADOR, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer naturezas incidentes sobre o imóvel, e por estes deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste contrato e da escritura definitiva de venda e compra no registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outras de qualquer natureza e decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis.

7º - O COMPRADOR poderá ceder e transferir os direitos que lhe decorrer deste contrato, independentemente da anuência do VENDEDOR, porém, cedentes e cessionários ficarão solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

8º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do COMPRADOR, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo art. 420 do Novo Código Civil.

9º - Convencionam as partes penalidade de 20%, sobre o valor deste contrato, à parte que infringir qualquer das clausulas deste contrato.

10° - CLÁUSULA ESPECIAL CONDICIONANTE - A eficácia deste contrato ficará suspensa até o resultado do pedido de aprovação do projeto de construção no espaço aéreo (um piso de 82 m2 na laje superior do prédio), protocolado junto ao prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

Parágrafo Primeiro: A suspensão se dará pela prazo máximo de 30 dias, devendo, dentro deste prazo, o VENDEDOR, via email/whatsapp, informar sobre a aprovação ou não do projeto.

Parágrafo Segundo: Deverá o VENDEDOR proceder a individualização dos imóveis em unidades autônomas, sendo que, se eventualmente negada tal possibilidade pelos órgãos competentes, promover a individualização dos imóveis por meio do cartório de registro de imóveis, com individualização determinada por frações da(s) unidade(s) residenciais em condomínio, sem prejuízo da possibilidade de individualizar as moradias, da sala comercial térrea.

11° Todas as comunicações, notificações e intimações entre as partes poderão ser feitas via whatsapp ou email contido nas qualificações, cabendo a parte informar previamente eventual alteração.

12° Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca Balneário Camboriú/SC, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13º - Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

14º - Fica o Sr. Oficial do Registro de Imóveis autorizado, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a promover a averbação/ registro do presente instrumento, na forma hábil.

E, por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento particular em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que também o assinam.

Bal. Camboriú/SC, 22 de outubro de 2020

**SÉRGIO PIOLI**

**Vendedor**

**PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO**

**Comprador**

TESTEMUNHAS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CPF n. CPF n.