

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

1 - DOS CONTRATANTES:

1.1 - PROMITENTES VENDEDORES: **ELIZABETH ALVES PINHEIRO**, brasileira, Funcionária Pública, inscrita no CPF sob o nº 164.273.511-68 e RG nº 222805 SSP/MS casada com **DIOGENES GONÇALVES PINHEIRO**, brasileiro, Aposentado, inscrito no CPF sob o nº 276.613.581-15 e RG nº 00068335 SSP/MS, residentes e domiciliados na Rua Bolívar, nº 365, Vila Carlota em Campo Grande – MS; **JULIVETE ALVES DOS SANTOS**, brasileira, do lar, portadora do RG. 349.185 SSP/MS, CPF. 801.275.921-72 casada com **VALDIR GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileiro, azulejista, portador do RG. 550.873 SSP/MS, CPF. 639.871.551-91, residentes e domiciliados na Rua Antônio Bandeira, 460, Bairro Buriti em Campo Grande/MS; **DIRCE ALVES DA SILVA**, brasileira, aposentada, portadora do RG. 049.185 SSP/MS, CPF. 608.376.751-20, casada com **CRISTÓVÃO GOMES DA SILVA**, brasileiro, aposentado, portador do RG. 052.140 SSP/MT, CPF. 059.494.021-15, residentes e domiciliados na Rua José Amadei, nº 59, Bairro Buriti em Campo Grande/MS; **NADIR ALVES SOARES**, brasileira, do lar, viúva de *Ramão Soares*, portadora do RG. 131.427 SSP/MS, CPF. 257.211.271-04, residente e domiciliada na Rua Simplício Mascarenhas, 310, Bairro Guanandi, Campo Grande/MS; **MARIA DE FATIMA ALVES RAMOS**, brasileira, do lar, viúva de *Antônio Pereira Ramos*, portadora do RG. 139.886 SSP/MS, CPF. 481.497.561-91, residente e domiciliada na Rua Parecis, 416, Bairro Guanandi em Campo Grande/MS; **GIZIANI RAMOS ALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG. 1.207.795 SSP/MS, CPF. 004.674.441-02 casada com **EVERSON FABIANO KAMMER**, brasileiro, motorista, portador do RG. 1.120.800 SSP/MS, CPF. 915.421.201-44, residentes e domiciliados na Rua Caraíba, nº 714, Jardim Canguru em Campo Grande/MS; **WESLEY RAMOS ALVES**, brasileiro, servente de pedreiro, solteiro, portador do RG. 1.477.090 SSP/MS, CPF. 008.924.921-63, residente e domiciliado na Av. Madri, 612, Vila Alba em Campo Grande/MS.

1.2 - PROMISSÁRIA COMPRADORA: **DULCE MARCONDES VIANA**, brasileira, viúva, Autônoma, inscrita no CPF sob o nº 010.897.981-48 e RG nº 184.493 SSP/MS, residente e domiciliada na Rua Antônio João, nº 432, Centro, nesta Capital.

As partes têm entre si, justo, combinado e contratado o seguinte:

2 – DO OBJETO DO CONTRATO:

2.1 – O objeto deste contrato é (01) uma casa residencial urbana, usada, que assim se caracteriza: situada na Rua Dona Tomazia Rondon, nº 104, Quadra 05, Lote 12, Bairro Vila Belo Horizonte Campo Grande – MS, composta por: sala de estar, cozinha, banheiro social, 02 quartos, varanda, 02 vagas de garagem, portão duas folhas, de laje, murado. Imóvel com, aproximadamente, 72,00 m² de área construída e, aproximadamente, 480,00 m² de área total.

2.2 – OS PROMITENTES VENDEDORES prometem entregar o referido imóvel descrito na cláusula “2.1” à PROMISSÁRIA COMPRADORA livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, responsabilidade, dívidas, dúvidas, pendências, litígios, embargos reais ou convencionais, foro, servidão, anticrese, constituição de renda, penhora, arresto ou sequestro e, quites de todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições e encargos de qualquer natureza até a data da assinatura do contrato habitacional junto ao Agente Financeiro.

Wesley Julivete Valdir Dina Maria
N
GFA
Dirce

3 – DO VALOR DO OBJETO E FORMA DE PAGAMENTO:

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, OS PROMITENTES VENDEDORES vendem à PROMISSÁRIA COMPRADORA, que compra, o imóvel descrito e caracterizado neste contrato, com todas as benfeitorias, construções e acessões que nele se encontrarem fincadas, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, quantia esta que a PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a pagar aos PROMITENTES VENDEDORES, da seguinte forma:

3.1 – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de sinal, que será pago no dia 30 de Agosto de 2017, após a assinatura de todas as partes neste instrumento particular de compra e venda, sendo que o pagamento será realizado através de transferência bancária na **Conta Poupança nº 14824-0, Operação 013, Agência 0017 da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Sra. Elizabeth Alves Pinheiro.**

PARÁGRAFO ÚNICO: o sinal está sendo repassado com o um único objetivo: pagar as custas do inventário dos PROMITENTES VENDEDORES para que a transferência do imóvel seja realizada o mais rápido possível, tais custas compreendem o pagamento de ITCD, custas do cartório com a lavratura do inventário e demais custas com emissão de documentos, cujos valores serão apresentados recibos e notas aos demais herdeiros. Caso haja valor remanescente desse sinal será revertido para o monte para a divisão com os demais herdeiros. E ainda, ficam os herdeiros cientes também, que o valor com pagamento de custas podem ser superior ao valor do sinal e, nesse caso será descontado do valor remanescente.

3.2 – R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que deverá ser pago no dia da escritura pública realizada no Cartório de Notas da Comarca de Campo Grande – MS, através de transferência bancária na Conta Poupança nº 14824-0, Operação 013, Agência 0017 da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Sra. Elizabeth Alves Pinheiro, sendo que a escritura deverá ser feita Até 30 de Outubro de 2017. Registra-se que, os herdeiros se colocarão a disposição para comparecer ao Cartório na data designada, após a liberação de toda documentação necessária e pagamento dos emolumentos.

E ainda, a Sra. Elizabeth se compromete em transferir imediatamente os quinhões de cada herdeiro (sendo 50% dividido entre os seis filhos do Sr. João Francisco Alves e 50% entre os três filhos da Sra. Rita Ferreira Alves, sendo que o quinhão do filho falecido será dividido entre seus dois filhos), sendo que os herdeiros devem providenciar, preferencialmente, contas bancárias junto à Caixa Econômica Federal. Ressalta-se ainda, que ficou acordado entre os herdeiros que as filhas do primeiro casamento do Sr. João receberão seus quinhões integralmente já na primeira parcela, ou seja, em outubro de 2017.

3.2 – R\$ 100.000,00 (cem mil reais) que deverá ser pago até dia 30 de Outubro de 2018, através de transferência bancária na Conta Poupança nº 14824-0, Operação 013, Agência 0017 da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Sra. Elizabeth Alves Pinheiro, sendo que a Sra. Elizabeth se compromete a repassar os devidos quinhões para os demais herdeiros, sob pena das cominações legais.

Handwritten signatures and notes:
Wesley, Julivete, Valdir, Dina, and others.
N

PARÁGRAFO ÚNICO: a escritura pública deverá conter uma cláusula resolutiva, onde a transferência definitiva do imóvel só será possível após o pagamento do valor integral de compra venda (R\$ 200.000,00), sendo que no ato da referida escritura será feita a cessão de direitos para a PROMISSÁRIA COMPRADORA.

4 – DA POSSE:

OS PROMITENTES VENDEDORES transmitirão a posse total e definitiva do referido imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores, a fazê-la sempre boa, firme e valiosa e a responder evicção na forma da lei, imediatamente após a escritura pública.

A PROMISSÁRIA COMPRADORA assume a partir da data da entrega das chaves e posse do referido imóvel, os referidos encargos que forem lançados sobre o imóvel objeto deste compromisso, mesmo que seja em nome dos PROMITENTES VENDEDORES.

5 – DO REGISTRO E DAS DESPESAS:

As despesas decorrentes do cartório de notas e registro de imóveis, bem como da prefeitura deverão ser arcadas pelo PROMISSÁRIA COMPRADORA.

OS PROMITENTES VENDEDORES autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Circunscrição competente desta cidade a proceder o registro, inscrições ou averbações que se fizerem necessárias, desde que sejam cumpridas todas as cláusulas do presente contrato.

6 – DAS RESPONSABILIDADES DO VENDEDOR:

OS PROMITENTES VENDEDORES declaram não haver qualquer pendência em seu cadastro de pessoa física ou relativa ao imóvel, que venham a inviabilizar a realização do negócio, salvo o inventário.

7 – DA CLÁUSULA PENAL:

7.1 – Fica estipulada a multa de 2% (dois por cento), sobre o valor do imóvel, para o contratante que DESCUMPRIR quaisquer das cláusulas estabelecidas neste contrato ou DESISTIR da compra e venda do imóvel. E, caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA descumpra ou desista do presente instrumento, além da multa de 2% sobre o valor do imóvel, o valor de sinal não será devolvido pelos PROMITENTES VENDEDORES, como forma de compensação. Caso os PROMITENTES VENDEDORES descumpram ou desistam do presente instrumento, além da multa de 2% sobre o valor do imóvel, devolverão à PROMISSÁRIA COMPRADORA o valor pago como sinal em dobro, sendo que sobre estes valores não haverá incidência de juros e nem correção monetária.

7.2 – Fica estipulado ainda, que além da multa, em caso de desistência por qualquer uma das partes contratantes, os honorários de intermediação da corretagem serão devidos e arcados pela parte desistente, conforme prevê o Artigo 725 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002):

Wesley Juliano da Silva
Duque
N
GA
Maria

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrendimento das partes.

8 – DA IMOBILIÁRIA:

Os PROMITENTES VENDEDORES e a PROMISSÁRIA COMPRADORA reconhecem que a imobiliária Kza Forte Imóveis Ltda. atua neste negócio tão somente como intermediadora, não podendo ser responsabilizada civil e/ou criminalmente por qualquer vício/defeito existente no imóvel ou pelo inadimplemento contratual de qualquer das partes.

A PROMISSÁRIA COMPRADORA fica ciente e de acordo que qualquer demora na entrega da documentação ou erro técnico na elaboração dos mesmos, bem como vícios no imóvel, são de responsabilidade EXCLUSIVA dos PROMITENTES VENDEDORES.

8.1 – Os contratantes concordam que Angela Maria Alves Almada – CRECI 6561/MS é a corretora responsável por esta negociação.

9 – DOS HONORÁRIOS:

Acordam os contratantes que o pagamento dos honorários é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, que será pago pelos PROMITENTES VENDEDORES à Kza Forte Imóveis, CRECI 796-J, referente aos honorários de intermediação da transação.

10 – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:

10.1 – Os contratantes autorizam a imobiliária Kza Forte Imóveis a realizar consultas junto aos órgãos de proteção ao crédito e a Receita Federal, bem como encaminhar-lhes as pendências eventualmente apontadas em seu Cadastro de Pessoa Física;

10.2 – O prazo para qualquer devolução ou ressarcimento de valores previsto neste instrumento particular de compra e venda é de até 15 (quinze) dias corridos a contar da assinatura de uma das partes no distrato, sendo que não haverá incidência de juros e nem correção monetária sobre os valores a serem devolvidos ou ressarcidos.

10.3 – O presente instrumento é irrevogável e irretroatável e obriga não só os contratantes, mas, também, seus herdeiros e sucessores, que assumirão as obrigações dele decorrentes.

11 – DO FORO:

Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Campo Grande (MS), para dirimir todas e quaisquer dúvidas que possam surgir na vigência deste instrumento, renunciando, assim, a todo e qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem ajustadas, assinam o presente instrumento particular de promessa de compra e venda em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas adiante identificadas.

Mesley Julinete Valdiva ~~medeiros~~ Duce
GA N

Campo Grande – MS, 24 de Agosto de 2017.



Promitente Vendedora
Elizabeth Alves Pinheiro

Julivete Alves dos Santos

Promitente Vendedora
Julivete Alves Dos Santos

Dirce Alves da Silva

Promitente Vendedora
Dirce Alves Da Silva

Nadir A Soares

Promitente Vendedora
Nadir Alves Soares

Maria De Fatima Alves Ramos

Promitente Vendedora
Maria De Fatima Alves Ramos

Giziani Ramos Alves

Promitente Vendedora
Giziani Ramos Alves

Wesley Ramos Alves

Promitente Vendedor
Wesley Ramos Alves

Dulce Marcondes Viana

Promissária Compradora
Dulce Marcondes Viana

Testemunhas:

Nome:
CRECI:

Cônjuge

Diógenes Gonçalves Pinheiro
Diógenes Gonçalves Pinheiro

Cônjuge

Valdir Gonçalves Dos Santos
Valdir Gonçalves Dos Santos

Cônjuge

Cristóvão Gomes Da Silva
Cristóvão Gomes Da Silva

Cônjuge

Everson Fabiano Kammer
Everson Fabiano Kammer

Escritório Zamperlini • Serviço Notarial • Registral
 Av. João Rosa Pires, 938 • Bairro Amambai • CEP 09.008-050
 Fone: 67 3321 0169 • Fax: 67 3321 4022 • Campo Grande/MS

Reconheço por verdadeira as firmas de:
 DULCE MARCONDES VIANA
 ELIZABETH ALVES PINHEIRO
 Selo Digital: ADR06177-572 e ADR06178-927
 Campo Grande MS, 24/08/2017.
 Em testemunho da verdade.
 Em1: 12,00+4,20(FUNJECC+ISS+FUNADEP+FUNDE+FEADNP)=R\$ 16,20

Nome: Angela Maria Alves Almada
CRECI: 6561/MS



Nota Promissória nº 01/01

Vencimento: 30 de Outubro de 2018.
R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

No dia 30 de Outubro de 2018 paguei por esta única via de nota promissória na cidade de Campo Grande/MS, à Sra. ELIZABETH ALVES PINHEIRO, brasileira, Funcionária Pública, inscrita no CPF sob o nº 164.273.511-68 e RG nº 222805 SSP/MS, residente e domiciliada na Rua Bolívar, nº 365, Vila Carlota em Campo Grande – MS; ou à sua ordem a quantia de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** em moeda corrente deste país.

Forma de Pagamento: transferência bancária na **Conta Poupança nº 14824-0, Operação 013, Agência 0017 da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Sra. Elizabeth Alves Pinheiro.**

Campo Grande, 25 de Agosto de 2018.

Dulce Marccondes Viana

Emitente: DULCE MARCONDES VIANA,
brasileira, viúva, Autônoma, inscrita no CPF sob o nº 010.897.981-48 e RG nº 184.493 SSP/MS, residente e domiciliada na Rua Antônio João, nº 432, Centro, nesta Capital.

