

**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 m<sup>2</sup> de área construída e, aproximadamente, 480,00 m<sup>2</sup> 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 Valdiria Maria de Fatima Ramos*  
*N*  
*GFA*  
*Dulce*

### 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*  
*Duice*  
*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.

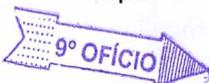
## 11 – DO FORO:

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 ~~modulador~~ 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(FUNDECC+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.

