

**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
RURAL**

JONAS DA SILVA, brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 1165245 SSP/MS e inscrito no CPF sob o n.º 604.561.678-20, e sua esposa, **ELIZABETH D'AVILA DA SILVA**, brasileira, aposentada, casada, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 172219 SSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 311.831.581-49, ambos residentes e domiciliados à Rua General Sampaio, 490, Casa 01, Bairro Planalto, CEP 79.009-430, Campo Grande/MS, doravante denominados **PROMITENTES VENDEDORES**.

E de outro lado, **ANTÔNIO CARLOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 775555 SSP/MS e inscrito no CPF sob o n.º 690.553.431-53, com endereço na Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, CEP 79094-060, Campo Grande/MS denominado **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Bem como, de outro lado, **EMERSON BARROSO DA SILVA**, brasileiro, casado, eletricitista, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 1548817 SEJUSP/MS e inscrito no CPF sob o n.º 020.136.471-90, juntamente com a sua esposa **ROZANA ALVES MARTINS**, brasileira, casada, manicure, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 1572299 SEJUSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 043.624.921-94, ambos residentes e domiciliados à Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, CEP 79094-060, Campo Grande/MS denominados **FIADORES/AVALISTAS**.

Todos os acima qualificados, firmam entre si justo e contratado a **promessa de compra e venda de imóvel rural**, pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

Cláusula 1ª – Objeto

O objeto da presente promessa de compra e venda é um imóvel rural desmembrado da Estancia D'avila, com área de 2,0003 hectares, localizado no município de Campo Grande, neste Estado de Mato Grosso do Sul com a seguinte descrição de perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **A1W-ME506**, de longitude $-54^{\circ}41'27,988''$, latitude $-20^{\circ}51'03,737''$ e altitude de 444.53 m; deste, segue confrontando com CNS: 15.434-4, Mat.145714, Estância D'ávila - Remanescente, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: $154^{\circ}54'$ e 60,19 m até o vértice **A1W-M-E507**, de longitude $-54^{\circ}41'27,105''$, latitude $-20^{\circ}51'05,509''$ e altitude de 444.298 m, $246^{\circ}44'$ e 107,48m até o vértice **A1W-ME508**, de longitude $-54^{\circ}41'30,521''$, latitude $-20^{\circ}51'06,889''$ e altitude de 442.665 m, $230^{\circ}33'$ e 310,8m até o vértice **A1W-M-E509**, de longitude $-54^{\circ}41'38,822''$, latitude $-20^{\circ}51'13,310''$ e altitude de 428.434 m, $225^{\circ}31'$ e 3,92m até o vértice **A1W-V-C729**, de longitude $-54^{\circ}41'38,919''$, latitude, $-20^{\circ}51'13,399''$ e altitude de 441.869 m, desde, segue confrontando com Rio Anhanduí, margem esquerda, a montante, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: $304^{\circ}10'$ e 0,73 m até o vértice **DTW-P-H122**, de longitude $-54^{\circ}41'38,940''$, latitude $-20^{\circ}51'13,386''$ e altitude de 429.523 m, $342^{\circ}25'$ e 34,59m até o vértice **DTW-P-H123**, de longitude $-54^{\circ}41'39,301''$, latitude $-20^{\circ}51'12,314''$ e altitude de 424.956 m, $344^{\circ}46'$ e 28,37m até o vértice **DTW-V-C762**, de longitude $-54^{\circ}41'39,559''$, latitude $-20^{\circ}51'11,424''$ e altitude de 422.039 m, desde, segue confrontando com CNS: 15.434-4, Mat. 142388, Sítio Nossa Senhora Auxiliadora, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: $54^{\circ}43'$ e 33,39 m até o vértice **DTW-M-C061**, de longitude $-54^{\circ}41'38,616''$, latitude $-20^{\circ}51'10,797''$ e altitude de 429.708 m, $54^{\circ}45'$ e 217,56m até o vértice **DTW-M-C062**, de longitude $-54^{\circ}41'32,470''$, latitude $-20^{\circ}51'06,715''$ e altitude de 442.741 m, $54^{\circ}44'$, e 158,68m até o vértice **A1W-M-E506**, ponto inicial de descrição deste perímetro.

As coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel foram referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro de Referência SIRGAS2000 (SGB) e o cálculo de área realizado com base nas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL).

Sobre o imóvel existem as seguintes edificações, benfeitorias e melhoramentos:

- Casa com 01 (um) quarto com banheiro; cozinha com pia e 01(um) fogão à lenha, 01 (uma) dispensa, varanda com pia;
- Casa com 01 (um) quarto com banheiro;
- 01 (um) barracão de 16 (dezesesseis) metros quadrados;
- 01 (um) poço artesiano com 30 (trinta) metros;
- 01 (uma) caixa d'água de 05 (cinco) mil litros.
- Energia elétrica.

Cláusula 2ª – Compromisso

Os promitentes vendedores, legítimos possuidores e proprietários do imóvel descrito e caracterizado no quadro resumo, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros ou restrições de qualquer natureza e, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, tem ajustado vender conforme promete ao promissário comprador, e este a comprar-lhe o referido imóvel em conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

Cláusula 3ª – Preço e condições de pagamento:

O valor total da transação convencionado entre as partes é de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que será pago da seguinte forma:

O comprador dará em pagamento, um imóvel residencial no valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), localizado à Rua Jatobá, 557, Quadra 116, Lote 03, Bairro Guanandi, CEP 79.086-410, Campo Grande – MS.

Importante esclarecer que, o imóvel encontra-se financiado pela CEF, restando saldo para quitação no valor de R\$37.964,39, (trinta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos), valor este que será devidamente quitado pelo promitente vendedor.

O valor de R\$37.964,39, (trinta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos) referente a quitação do imóvel, será restituído ao promitente vendedor pelo promissário comprador mediante o pagamento de 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), com vencimento para todo dia 10 (dez) de cada mês, vencendo a primeira em 10/10/2020 ou no dia útil subsequente e a última em 10/09/2024.

Cláusula 4ª – Posse

O promissário comprador entra na posse do imóvel compromissado, a título provisório, até a outorga da escritura pública de compra e venda, quando entrará na posse definitiva, podendo desde já defendê-la através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, incontinentemente, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto à repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbação, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

No exercício da posse o promissário comprador se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos descritos na cláusula primeira e as benfeitorias que vir a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

Cláusula 5ª – Encargos fiscais e administrativos

O promissário comprador assume todos os encargos tributários, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel ou sua exploração e que tenham fatos

geradores ocorridos a partir da data de assinatura deste instrumento. Da mesma forma aqueles que tenham fatos geradores ocorridos em data anterior são de responsabilidade dos promitentes vendedores.

Da mesma forma, vale-se para o imóvel urbano que está sendo entregue como parte do pagamento do imóvel rural, que a partir da posse a responsabilidade recairá sobre os promitentes, aqui denominados vendedores.

Cláusula 6ª - Encargos trabalhistas e previdenciários

Os promitentes vendedores declaram que não possuem débito trabalhista ou previdenciário nenhum relativo ao imóvel ora negociado ou à atividade econômica nele exercida, e não há transferência de nenhum empregado dos promitentes vendedores para o promissário comprador.

Em vindo a ser o promissário comprador responsabilizado por qualquer débito dessa natureza decorrente de relação empregatícia ocorrida até a presente data, cabem-lhes o direito de regresso contra os promitentes vendedores podendo reter o valor correspondente de parcela ainda não paga do preço, a título de ressarcimento.

Da mesma forma, os promitentes compradores declaram que não possuem débito trabalhista ou previdenciário nenhum relativo ao imóvel dado em pagamento pelo imóvel ora negociado.

Em vindo a ser o promissário vendedor responsabilizado por qualquer débito dessa natureza ocorrida até a presente data, cabem-lhes o direito de regresso contra os promitentes compradores.

Cláusula 7ª - Escritura pública definitiva

Quitado integralmente o preço, os promitentes vendedores outorgarão a escritura pública de compra e venda ao promissário comprador ou a quem este indicar.

Quanto ao imóvel urbano, dado em pagamento pelos compradores, deverão outorgar a escritura pública de compra e venda aos promissários vendedores ou a quem estes indicar.

As despesas com o ato da escritura, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como, ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR quanto ao imóvel rural e quanto ao imóvel urbano ao VENDEDOR.

Cláusula 8ª – Inadimplemento

O descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato sujeitará a parte inadimplente à multa de vinte por cento 20% (vinte por cento) do valor do contrato, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários advocatícios de mais 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de responder por perdas e danos, no caso de a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial para fazer valer os seus direitos, conforme artigos 389 e 395 do Código Civil.

Constituem violação das obrigações contratuais, ensejando a rescisão deste contrato, sem prejuízo da multa acima convencionada, além do inadimplemento em relação ao pagamento de parcela do preço:

- a) o promissário comprador ceder, emprestar, lotear, arrendar, transferir ou prometer transferir a terceiro, vender ou prometer vender ou por qualquer forma alienar o imóvel objeto deste contrato enquanto não estiver devidamente quitado;
- b) o promissário comprador constituir hipoteca ou outro ônus real sobre o imóvel ora compromissado sem o expreso consentimento dos promitentes vendedores, enquanto não quitado;

contrato rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, e pleitear a imediata restituição do imóvel compromissado.

§2º - No caso de rescisão por inadimplemento contratual do promissário comprador, fica este obrigado a ressarcir aos promitentes vendedores pelas perdas e danos que ficam pré-avaliadas em R\$500,00 (quinhentos reais) por dia de privação da posse do imóvel, calculado o número de dias desde a data de assinatura deste contrato até a data da efetiva restituição do imóvel.

§3º - Na hipótese de rescisão provocada por inadimplemento do promissário comprador, os promitentes vendedores restituirão a parcela do preço recebida, depois de deduzidas a multa contratual e as perdas e danos, incidindo atualização monetária pelo INPC/FGV e juros da mora de um por cento (1%) ao mês, contados estes desde a data da declaração de rescisão até a data do efetivo pagamento, sobre o saldo a restituir.

§4º - Em caso de execução, havendo mora no pagamento das parcelas, as partes ajustam expressamente que a dívida será considerada total com o vencimento antecipadamente das parcelas vincendas.

§5º - A falta de qualquer dos pagamentos estipulados neste contrato autorizará o VENDEDOR, à sua escolha, a considerar rescindido este contrato sem prévio aviso, ainda sem prejuízo das multas previstas, perdendo o COMPRADOR os valores pagos a título de cláusula penal compensatória.

Cláusula 9ª - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento das obrigações do COMPRADOR ou descumprimento das condições aqui impostas, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil.

- c) a eventual superveniência de insolvência civil, recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou de qualquer ação ou execução contra o promissário comprador ou, ainda, a decretação de qualquer medida judicial que lhe impeça ou restrinja a livre disponibilidade de bens dominiais ou a ocorrência de qualquer situação que onere o imóvel ora compromissado no todo ou em parte;
- d) a realização de desmatamento irregular;
- e) cometer o promissário comprador infração de qualquer cláusula deste contrato ou deixar de apresentar, anualmente, aos promitentes vendedores, os comprovantes de pagamento dos impostos, taxas e multas incidentes sobre o imóvel;
- f) não manter o promissário comprador o imóvel em condições de produtividade ou em situação normal de uso, dando causa a que possa ser desapropriado por improdutividade ou disfunção social ou não manterem as benfeitorias, construções e melhoramentos em perfeito estado de conservação, segurança, habitabilidade, funcionalidade ou, ainda, realizar, sem expreso consentimento dos promitentes vendedores, obras de demolição;
- g) na hipótese de diminuição ou deterioração das benfeitorias, edificações ou melhoramentos existentes, estas não forem restabelecidas ou substituídas no prazo de sessenta (60) dias, a pedido dos promitentes vendedores.

§1º - Independentemente da multa prevista acima, o não pagamento, pelo promissário comprador, de qualquer das parcelas do preço, faz incidir a multa de dez por cento (10%) sobre o valor corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE da parcela vencida além de juros da mora de um por cento (1%) ao mês, ficando facultado aos promitentes vendedores considerar o

Cláusula 10ª – FIADOR/AVALISTA

Assina também o presente contrato como FIADOR/AVALISTA e PRINCIPAL PAGADOR, sem benefício de ordem, por todas as obrigações e responsabilidades constantes deste acordo com disposições dos artigos 827 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, inclusive, danos ao imóvel e demais encargos decorrentes da posse, **EMERSON BARROSO DA SILVA**, brasileiro, casado, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 1548817 SEJUSP/MS e inscrito no CPF sob o n.º 020.136.471-90, e sua esposa **ROZANA ALVES MARTINS**, brasileira, casada, manicure, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 1572299 SEJUSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 043.624.921-94, ambos residentes e domiciliados à Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, CEP 79094-060, Campo Grande/MS, consoante o artigo 818 do Novo Código Civil Brasileiro, declarando expressamente, desistir da faculdade estabelecida nos artigos 835 e 838 e renunciando ao benefício de ordem do artigo 827 do mesmo código, perdurando sua responsabilidade até a definitiva quitação do imóvel, inclusive em caso de prorrogação.

§1º - Em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, suas obrigações se transferem aos seus herdeiros e/ou sucessores e o comprador se obriga, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo do vendedor, ficando aquele em mora e sujeito à rescisão contratual, se não o fizer nesses dias de mera tolerância.

§2º - Ocorrendo o falecimento de qualquer das partes do presente contrato, os herdeiros deverão respeitar a vontade das mesmas aqui expressas, até o cumprimento integral do presente contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula 11ª - Foro.

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente surgirem deste contrato, as partes elegem o foro de Campo Grande/MS, com renúncia expressa de qualquer outro.

§1º - 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.

§2º - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelos contratantes e constante no quadro resumo deste instrumento, presumindo-se válidas caso a parte não tenha, anteriormente, dado ciência inequívoca e por escrito de eventual alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequências desta omissão.

§3º - O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento particular em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que também o assinam.

Campo Grande/MS, 17 de setembro de 2020.

JONAS DA SILVA

promitente vendedor

ELIZABETH D'AVILA DA SILVA

promitente vendedora

ANTÔNIO CARLOS DE SOUZA

promissário comprador

EMERSON BARROSO DA SILVA

Fiador/Avalista

RG: _____

ROZANA ALVES MARTINS

Fiador/Avalista

RG: _____

Testemunhas:

Nome e assinatura:

RG: _____

Nome e assinatura: _____

RG: _____