

**INSTRUMENTO PARTICULAR**  
**DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO.**

Por este **Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Urbano**, em conformidade com os art. 421 e seguintes do Código Civil/2002, as partes qualificadas na Cláusula 1ª têm entre si justa e acertada a presente relação contratual.

**CLÁUSULA 1ª - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:**

**Vendedores:**

- **NILTON FERNANDES**, brasileiro, aposentado, portador da CNH nº 00287040878 DETRAN/MS expedida em 26/02/2019, RG nº 67763 SEJUSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 024.670.461-68, com endereço na Rua General Alfredo Bruno Gomes Martins, nº 41 - Ap. 302, Braga, na cidade de Cabo Frio- RJ, CEP 28908-145, casado no regime de Separação Obrigatória de Bens com Jocelia Ângela Semedo Fernandes, brasileira, designer de sobancelhas, portadora da CNH nº 00012610986 DETRAN/MS, RG nº 448002 SEJUSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 178.173.401-10, com endereço supra;

- **LUIZ HUMBERTO FERNANDES**, brasileiro, aposentado, RG nº 838.431 - SEJUSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 073.487.971-72, com endereço na Rua Presidente Artur Bernardes, nº 1450, Vila Almeida, na cidade de Campo Grande-MS, Cep: 75.112-390, casado no regime de Comunhão Parcial de Bens, com Rosângela Ovando Fernandes, brasileira, do lar, RG nº 000.651.164 - SEJUSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 562.413.051-15;

- **WILSON FERNANDES**, brasileiro, aposentado, portador da CNH nº 00440390580 DETRAN/MS, RG nº 753392 - SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 175.192.681-87, com endereço na Rua João Vieira de Almeida, nº 262, Vila Manoel Taveira, na cidade de Campo Grande-MS, Cep: 79.115-440, casado no regime de Comunhão Parcial de Bens, com Maisa Leite da Silva Fernandes, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 000753393 - SSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 273.572.521-91;

- **ORIOMAR FERNANDES FILHO**, brasileiro, aposentado, RG nº 001114824 - SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 024.835.211-34, com endereço na Rua General Alcoforado, nº 128, Vila Piratininga, na cidade de Campo Grande-MS, CEP 79081-160, casado no regime de Comunhão Universal de Bens, com Eloisa de Castro Fernandes, brasileira, aposentada, RG nº 000756974 - SSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 005.242.861-32.

- **FATIMA MARIA WIDAL**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da CNH nº 00239491230 DETRAN/MS, RG no 101346 - SSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 107.788.371-49, com endereço na Avenida Joaquim Manoel de Carvalho, nº 493, Vila Carvalho, na cidade de Campe Grande-MS, CEP 79005-580.

**Comprador:**

- **LUIZ CLÁUDIO FERNANDES WIDAL**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº 006.175.061-16, com endereço na Rua Esther Assunção e Cunha, 231 - Bairro Ramez Tebet, Cep: 79.073-324, Campo Grande-MS.

## **CLÁUSULA 2ª – OBJETO DO CONTRATO:**

O presente contrato tem por finalidade a compra e venda do imóvel residencial urbano descrito a seguir, que foi partilhado de acordo com processo de inventário e partilha extrajudicial, lavrado em escritura pública em 04/02/2022, no 2º Tabelionato de Notas de Campo Grande-MS, nas folhas 088/101 do Livro nº 1217-E:

**- Lote de terreno nº 01, da quadra nº 14, da Vila Carvalho, na cidade de Campo Grande - MS, medindo 10 metros de frente por 33 ditos da frente aos fundos, com a área total de 330 metros quadrados, limitando-se de um lado com os lotes nº 15 e 14 e parte do lote nº 13; de outro lado, com os lotes nº 02 e 03; fundos, com o lote nº 3A e frente para a Av. Manoel Joaquim de Carvalho; que no referido lote de terreno se acha edificada uma casa construída de material coberta de telhas com 4 cômodos e que tem o nº 105 da Rua M. J. de Carvalho. Registrado na 2ª Circunscrição de registro de imóveis do município e Comarca de Campo Grande-MS, sob matrícula nº 157.887 – Folhas 01F-03F.**

**CLÁUSULA 3ª** - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **Vendedores** têm ajustado vender conforme promete ao **Comprador**, e esses comprar-lhes, o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula 2ª, que possuem de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou seqüestros, ou, ainda, de restrições de qualquer natureza, pelo preço e de conformidade com as cláusulas ora estabelecidas e certidão de matrícula do imóvel em anexo.

## **CLÁUSULA 4ª – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

O preço certo e ajustado da venda do imóvel ora acertada é de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), que será pago da forma seguinte:

**- Entrada no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);**

**- O restante em 4 parcelas a vencer a cada três meses contados da data da assinatura deste contrato no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada parcela, no período máximo de 12/2022 até 12/2023.**

**Parágrafo Primeiro** – O **Comprador** se compromete a efetuar a antecipação do saldo devedor da compra do imóvel definido na Cláusula 2ª, assim que realizar a venda do imóvel de sua propriedade localizado na Rua Esther Assunção e Cunha, 231 - Bairro Ramez Tebet, Cep: 79.073-324, Campo Grande–MS.

**Parágrafo Segundo** – O **Comprador** se compromete a efetuar o depósito das parcelas em aberto na conta corrente do Banco do Brasil S/A, Ag.: 8628-2, Conta: 11857-2 em nome de Luis Humberto Fernandes, CPF/MF nº 073.487.971-72 – telefone: 9-8419-4983.

## **CLÁUSULA 5ª – DA POSSE:**

É transmitida ao **Comprador** a posse do imóvel a partir da data da assinatura do presente contrato.

## **CLÁUSULA 6ª – DA ESCRITURA:**

Os **Vendedores** obrigam-se a **outorgar** ao **COMPRADOR**, ou em nome de quem por ele for indicado ou que ainda legalmente o represente, a competente **Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel** descrito na Cláusula 2ª, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, ao final da quitação de todas as parcelas em aberto definidos na Cláusula 4ª deste instrumento, nos termos do art. 1.245 do Código Civil/2002.

**Parágrafo único** - A recusa dos **Vendedores** em outorgar a escritura definitiva de que trata esta Cláusula dará ao **Comprador** o direito de pedir adjudicação compulsória do imóvel judicialmente, além de perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

#### **CLÁUSULA 7ª – DOS IMPOSTOS E DESPESAS:**

A partir da data de assinatura do presente instrumento, correrão por conta exclusiva do **Comprador** todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome dos **Vendedores** ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste contrato e da Escritura Definitiva no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

#### **CLÁUSULA 8ª – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

O presente instrumento é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvando o eventual inadimplemento do **Comprador**, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo art. 420 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA 9ª – DOS HERDEIROS:**

Para todos os fins 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 fielmente cumpri-lo.

#### **CLÁUSULA 10ª – DAS PENALIDADES:**

O **Comprador**, ocorrendo a falta de liquidação nos seus respectivos vencimentos de qualquer das parcelas pactuadas na Cláusula 4ª e/ou demais encargos inclusive se houver descumprimento das demais cláusulas e condições neste instrumento, sujeitar-se-a ao pagamento de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, atualização monetária pelo IGPM-IBGE, multa penal de 2% (dois por cento) sobre os valores devidamente corrigidos, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento, nos termos do arts. 389, 394, 402, 406, 408 do Código Civil/2002.

**Parágrafo primeiro** – No caso de rescisão contratual por desistência do **Comprador**, fica estabelecida retenção de 10% (dez por cento) do valor dado como entrada, a fim de serem ressarcidas as despesas suportadas pelos **Vendedores**, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

**Parágrafo segundo** – No caso de rescisão contratual por desistência dos **Vendedores**, estes devolverão os valores recebidos ao **Comprador**, acrescidos de 10%, atualizados monetariamente pelo IGPM-IBGE.

#### **CLÁUSULA 11ª – OUTRAS DISPOSIÇÕES:**

Fica o Registro de Imóveis autorizado, mediante solicitação, a promover o registro do presente instrumento, na forma legal.

**CLÁUSULA 12ª** – O **Comprador** declara ter conhecimento do estado geral do imóvel urbano, da existência ou não de arrendatários, assumindo integral responsabilidade perante, e por sua retirada.

**CLÁUSULA 13ª** – Os **Vendedores** declaram fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa que responderá, se chamado, pela evicção de direito, na forma da lei.

**CLÁUSULA 14ª** – Ao **Comprador** cabe a análise de todos os documentos inseridos nesta negociação, inclusive as certidões pessoais dos **Vendedores**, responsabilizando-se integralmente por esta verificação.

**CLÁUSULA 15ª** – A presente transação de compra e venda, não envolve nenhum tipo de comissão por corretagem.

**CLÁUSULA 16ª** - Na hipótese de sinistro, de falecimento ou mesmo de separação dos **Vendedores**, fica desde já o **Comprador** ou seus beneficiários ou sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo inventário/partilha e requererem junto ao Cartório e/ou Juízo competente, a Carta de Adjudicação expedida a seu favor relativamente ao imóvel objeto da presente descrito na Cláusula 2ª.

**CLÁUSULA 17ª** – De acordo com o processo de inventário extrajudicial realizado de comum acordo com os vendedores e devidamente registrado no cartório de notas da 2ª Circunscrição da comarca de Campo Grande-MS, ficou estabelecido que:

**Parágrafo Primeiro** – O herdeiro **Paulo Cesar Widal Junior**, CPF/MF nº 872.023.951-34, através de declaração expressa renunciou da sua cota parte do imóvel disposto na Cláusula 2ª em favor da herdeira **Fátima Maria Widal**, CPF/MF nº 107.788.371-49.

**Parágrafo Segundo** – A herdeira **Fátima Maria Widal**, CPF/MF nº 107.788.371-49, fez permuta dos valores a receber referente a imóvel rural localizado no Distrito de Palmeiras-MS, com os demais herdeiros para ter direito a uma participação maior no imóvel disposto na Cláusula 2ª.

**Parágrafo Terceiro** – A herdeira **Keila Maria Widal**, brasileira, solteira, CPF/MF nº 864.672.551-00, com endereço na Avenida Joaquim Manoel de Carvalho, nº 493, Vila Carvalho, na cidade de Campo Grande-MS, Cep: 79.005-580, renunciou a sua cota parte na herança em favor da sua mãe/herdeira **Fátima Maria Widal**.

**Parágrafo Quarto** – A herdeira **Ynara Maria Widal**, brasileira, solteira, CPF/MF nº 987.626.211-49, com endereço na Avenida Joaquim Manoel de Carvalho, nº 493, Vila Carvalho, na cidade de Campo Grande-MS, Cep: 79.005-580, renunciou a sua cota parte na herança em favor da sua mãe/herdeira **Fátima Maria Widal**.

**Parágrafo Quinto** – O herdeiro **Luiz Cláudio Fernandes Widal**, CPF/MF nº 006.175.061-16, usou a sua cota parte da herança para abatimento no valor total do imóvel disposto na Cláusula 2ª.

**CLÁUSULA 18ª – DO FORO:**

As partes elegem o Foro da Comarca de Campo Grande-MS para dirimir qualquer dúvida sobre este instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas as partes assinam o presente contrato em 04 vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Campo Grande, 20 de Dezembro de 2022.

---

**NILTON FERNANDES**  
CPF/MF: 024.670.461-68  
Vendedor

---

**Jocelia Ângela Semedo Fernandes**  
CPF/MF n° 178.173.401-10  
Cônjuge

---

**LUIZ HUMBERTO FERNANDES**  
CPF/MF: 073.487.971-72  
Vendedor

---

**Rosângela Ovando Fernandes**  
CPF/MF n° 562.413.051-15  
Cônjuge

---

**WILSON FERNANDES**  
CPF/MF: 175.192.681-87  
Vendedor

---

**Maisa Leite da Silva Fernandes**  
CPF/MF n° 273.572.521-91  
Cônjuge

---

**ORiomAR FERNANDES FILHO**  
CPF/MF: 024.835.211-34  
Vendedor

---

**Eloisa de Castro Fernandes**  
CPF/MF: 005.242.861-32  
Cônjuge

---

**FATIMA MARIA WIDAL**  
CPF/MF: 107.788.371-49  
Vendedor

---

**LUIZ CLÁUDIO FERNANDES WIDAL**  
CPF/MF: 006.175.061-16  
Comprador

---

**Keila Maria Widal**  
CPF/MF: 864.672.551-0  
Anuente

---

**Ynara Maria Widal**  
CPF/MF: 987.626.211-49  
Anuente

**TESTEMUNHAS:**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
RG:

---

Nome:  
RG: