

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CLÁUSULA 1ª - DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, de um lado, os **PROMITENTES VENDEDORES**, 1ª **VENDEDORA - MARIA DE FÁTIMA DE JESUS**, brasileira, do lar, solteira, portadora da cédula de identidade nº M-2.012.472 SSP/MG, inscrita no CPF de nº 931.533.176-16, filha de Josefa Maria do Carmo, no caso em concreto, dará sua digital como prova do presente contrato e seu procurador, bem como sua cuidadora, assinarão junto como prova da negociação, ambos qualificados respectivamente, **GASPAR JUVENAL DE OLIVEIRA**, brasileiro, pedreiro, nascido em 02/10/1962, casado, filho de Gasparino Juvenal de Oliveira, e, Francisca Maria do Carmo, portador da Carteira de Identidade nº MG - 12.439.461, expedido por SSP/MG, CPF nº 557.222.026-49, **VERA LUCIA DE SOUZA**, brasileira, aposentada, nascida em 20/04/1965, casada, filha de João Batista de Souza, e, Marieta Silva Souza, portadora da Carteira de Identidade nº MG-10.917.463, SSP/MG, CPF 875.893.976-87 todos residentes e domiciliados na Rua Furtado de Menezes, 1633, Bairro Santo Antônio, Patrocínio, MG CEP 38.740-318. 2º **VENDEDOR - MANOEL ANTÔNIO DA SILVA**, brasileiro, caminhoneiro, solteiro, portador da cédula de identidade de nº MG-4488724 SSP/MG, inscrito no CPF de nº 888.664.916-91, filho de José Antônio da Silva e Vera Lúcia Silva, residente e domiciliado à Rua Professor Oscar Rodarte, nº 630, Bairro São Francisco, Patrocínio-MG, CEP 38742030; de outro lado, os **PROMITENTES COMPRADORES**: 1º **COMPRADOR: BRUNO GOMES DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com Tuane Cristina Rodrigues Vasconcelos, autônomo, filho de João José de Vasconcelos e Delma Gomes de Vasconcelos, inscrito sob o CPF nº 097.750.506-50, portador do RG de nº MG-16382876 SSP/MG residente e domiciliado à Rua Eucério T. Nunes, nº 132, Bairro Planalto, Monte Carmelo-MG, CEP 38.500-000, e, 2ª **COMPRADORA:**

Bruno Gomes de Vasconcelos
Tuane Cristina Rodrigues de Vasconcelos

Gaspar Manoel Vera

TUANE CRISTINA RODRIGUES VASCONCELOS, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Bruno Gomes de Vasconcelos, autônoma, filha de Marcelo Rodrigues da Costa e Cristiane Terezinha de Oliveira, inscrita sob o CPF nº 057.612.961-52, portador do RG de nº MG-23.582.278 SSP/MG residente e domiciliada à Rua Eucerio T. Nunes, nº 132, Bairro Planalto, Monte Carmelo-MG, CEP 38.500-000.

CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO DO CONTRATO - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As partes DECLARAM e PROMETEM de comum acordo a COMPRA e VENDA do imóvel situado à Rua A, nº 30, Bairro Boa Vista IV, Monte Carmelo-MG, registrado na matrícula de nº 41.409 do CRI de Patrocínio-MG, nos termos e condições a seguir entabuladas:

Trata-se de um imóvel residencial, composto de uma casa residencial coberta com telhas cerâmica, lajeada, piso de cerâmica e com seguinte divisão interna: sala, cozinha, hall, dois quartos, banheiro, área de serviço, numa área total construída de 60 m² edificada no lote 17-A da Quadra 02, com área total de 179,93M², situada na Rua A, nº 30, Bairro Boa Vista IV, na cidade de Monte Carmelo-MG, com suas confrontações e medidas constantes a matrícula; havido consoante registro no Livo nº 2, da Matrícula de nº 41.409, do Serviço de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG.

CLÁUSULA 4ª - VALOR, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Por força deste instrumento contratual, os Promissários Compradores pagarão aos Promitentes Vendedores à quantia total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) através de recurso próprio, da seguinte forma:

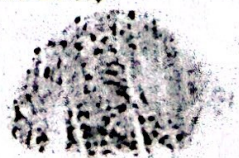
A1 No ato da assinatura da presente avença serão depositados o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), nas seguintes contas bancárias:

Bruno Gomes de Vasconcelos
Tuane Cristina Rodrigues de Vasconcelos

gaspar

M. Onal

Vera



- R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente ao Sr. Manoel Antônio da Silva serão depositados no Banco Itaú (341), Ag. 1475, Conta 08009-7, em nome de Leidiany Carvalho Soares, inscrita no CPF de nº 083.125.306-14, inscrita na OAB/MG 165.664.
- R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a Sra. Maria de Fátima de Jesus serão depositados na Caixa Econômica Federal, Agência: 0009, C/C: 2948-0, de titularidade de Wilson Martins Magalhães, portador do CPF de nº 004.207.036-83, inscrito na OAB/DF 37.666.

A2 quando da conclusão da escritura pública de compra e venda, serão depositados o valor R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), em conta bancária dos advogados dos Promitentes Vendedores, nas seguintes contas bancárias:

- R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondente ao Sr. Manoel Antônio da Silva serão depositados no Banco Itaú (341), Ag. 1475, Conta 08009-7, em nome de Leidiany Carvalho Soares, inscrita no CPF de nº 083.125.306-14, inscrita na OAB/MG 165.664.
- R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondente a Sra. Maria de Fátima de Jesus serão depositados na Caixa Econômica Federal, Agência: 0009, C/C: 2948-0, de titularidade de Wilson Martins Magalhães, portador do CPF de nº 004.207.036-83, inscrito na OAB/DF 37.666.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Sobre o valor estipulado, não haverá incidência de correção monetária, desde que o pagamento seja realizado fora da seara judicial.

- I. Havendo necessidade de propositura de execução de título extrajudicial, haverá incidência de correção monetária pelo Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M).

*Bruno Gomes de Vasconcelos
Tuane Cristina Rodrigues de Vasconcelos*

Gaspar

Manoel Vena



PARÁGRAFO SEGUNDO: O recibo de pagamento das parcelas será emitido e assinado por todos os promitentes vendedores em prazo não superior a cinco dias úteis. A contagem do prazo acima mencionado iniciará a partir da transferência bancária realizada pelos promitentes compradores.

PARÁGRAFO QUARTO: o atraso no pagamento ensejará multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o débito de acordo com o Decreto 22.626/33 e juros moratórios de 1% ao mês conforme artigo 161, parágrafo 1º do CTN.

CLÁUSULA 3ª - DAS DECLARAÇÕES

PARÁGRAFO PRIMEIRO - OS PROMITENTES VENDEDORES declaram ser fieis detentores dos direitos relacionados ao imóvel objeto deste contrato, que encontra livre de qualquer ônus.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram que vistoriaram o imóvel e concordam em receber o bem no estado em que se encontra.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Declara os Promitentes Vendedores que o imóvel não apresenta nenhum vício, ação, protesto ou procedimento judicial e/ou administrativo sobre sua pessoa e nem sobre as frações ora negociadas do imóvel que prejudique a validade do negócio jurídico, respondendo os Promitentes Vendedores pelos riscos da evicção, na forma da Lei, assim como pelos pagamentos de quaisquer ônus, sejam Municipais, Estaduais, Federais, como multas ou outras rubricas, bem como Institucionais e Hipotecários vencidos até a presente data ou que a posse anterior a presente data tenha dado causa.

Bruno Gomes de Conceição
Tuane Cristina Rodrigues de Vasconcelos

[Assinatura]

Manoel Vera

PARÁGRAFO QUARTO – O Promitente Compradores que se responsabilizam por cumprir com todas as requisições exigidas pela Prefeitura de Monte Carmelo para a confecção de ITBI;

PARÁGRAFO QUINTO – O Promitente Compradores declaram que fornecerão todos os documentos necessários para a lavratura da escritura que irá ser formalizada no cartório de 1º Ofício de Patrocínio atualmente no endereço Rua Governadora Valadares, 1420, centro de Patrocínio, MG, em especial os documentos:

Cópia RG e CPF;

Certidão de Nascimento/casamento atualizada;

Comprovante de endereço,

Todas as certidões Municipais, Estaduais E Federais, necessárias a transferência,

Comprovante de pagamento de ITBI

PARÁGRAFO QUINTO – Todas as despesas cartorárias ficam a cargo dos PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA 5ª- DA POSSE

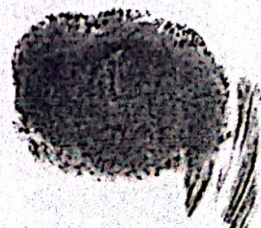
As partes ajustam em comum acordo, que o domínio e a posse sobre o imóvel ora negociado, devidamente desocupado, ocorrerá ato contínuo à assinatura do presente instrumento, e o pagamento estipulado na CLAUSULA 4, A1 deste contrato.

PARÁGRAFO UNICO - Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e encargos de qualquer natureza, tais como IPTU, que recaírem sobre o imóvel objeto do presente contrato, e cujo fato gerador se der até a assinatura deste contrato, são dos Promitentes Vendedores, partir da assinatura deste, onde o comprador passa a ter a posse, serão de responsabilidade dos Promitentes Compradores.

Gaspar

Mourel

Vera



CLÁUSULA 6ª - DA OBRIGAÇÃO DOS VENDEDORES

Os Promitentes Vendedores declaram serem legítimos proprietários e possuidores do Imóvel

PARAGRAFO SEGUNDO: Os Promitentes Vendedores prestam as seguintes declarações e garantias na data da assinatura desta Escritura:

- a) são legítimos proprietários e possuidores do imóvel de matrícula de nº 41.409, do Serviço de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG.
- b) não existem, até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas em atraso, gravames fiscais, feitos ajuizados, ações reais, pessoais e pessoais e obrigações de taxas e tarifas em atraso (ressalvada a Servidão Administrativa), estando em condições de transmitir aos Pmissários Compradores toda a posse, direitos e obrigações que sobre o mesmo vem exercendo, prometendo fazer a referida venda sempre boa, firme e valiosa, por si ou sucessores, e a responder pela evicção de direito;
- e
- c) têm poder, capacidade e gozam de todas as autorizações necessárias para deter, explorar ou de qualquer outra forma dispor de seus ativos, assim como conduzir e desenvolver seus negócios conforme atualmente são conduzidos, em todos os seus aspectos relevantes;

Bruno Gomes de Barcellos
Juana Cristina Rodrigues de Barcellos

CLAUSULA 7ª - DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

gomes

Manoel

Vera

Os Promissários Compradores têm poderes, capacidade e gozam de todas as autorizações necessárias para deter, explorar ou de qualquer outra forma dispor de seus ativos, assim como conduzir e desenvolver seus negócios conforme atualmente são conduzidos, em todos os seus aspectos relevantes;

PARAGRAFO UNICO: Após a aquisição do imóvel, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** se comprometem, às suas exclusivas expensas, a tomar todas as providencias necessárias ao regular procedimento para lavrar a Escritura Pública e realizar averbação da matrícula, no prazo máximo de 90 (noventa dias).

Cláusula 9ª - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente compromisso tem caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores em todos os seus termos e condições, não cabendo arrependimento ou desistência pelas partes.

CLÁUSULA 10ª - DA DECLARAÇÃO DE BOA-FÉ

As partes declaram reciprocamente não existirem contra si quaisquer ações, demandas e dívidas capazes de conduzi-lhes à insolvência, ou mesmo que possam recair sobre o imóvel ora negociado e que, por isso, assinam o presente contrato sob o princípio da boa-fé contratual, nos termos do Código Civil em vigor (art. 422).

CLÁUSULA 11ª - DAS PENALIDADES

A parte que descumprir quaisquer das cláusulas e condições do presente instrumento independente de notificação, pagará a outra parte a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, acrescida dos juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, custas processuais e honorários se houver a efetiva atuação de advogados na cobrança dos valores.

Bruno Gomes de Vasconcelos
Tatiane Cristina Rodrigues de Vasconcelos

[Assinatura]

Monuel Vera

CLÁUSULA 12ª - DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da Comarca de Monte Carmelo/MG, sendo renunciado neste ato, qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA 13ª - DISPOSIÇÕES GERAIS:

Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito (ou mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega.

Vinculação: Este Contrato vincula as Partes e seus sucessores, sendo exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, a partir da data de sua assinatura.

Vigência: Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até a celebração da Escritura Definitiva.

Adjudicação Compulsória: Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na hipótese de eventual descumprimento por parte dos Promitentes Vendedores os Promissários Compradores poderão requerer junto à autoridade judiciária competente, a adjudicação compulsória do Imóvel, depositando judicialmente, se o caso, eventual saldo do preço.

Guimar

Monuel. Vera

Nulidade/ Invalidez das Cláusulas: Na hipótese de qualquer disposição deste Contrato ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

Do Aditamento: Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

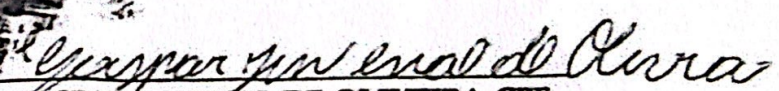
E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores, a título singular e universal.

Monte Carmelo-MG, 18 de Novembro de 2024

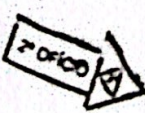
PROMITENTES VENDEDORES:


MARIA DE FÁTIMA DE JESUS

CPF: 931.533.176-15,


GASPAR JUVENAL DE OLIVEIRA CPF:

557.222.026-489


VERA LUCIA DE SOUZA

CPF 875.893.976-87


MANOEL ANTÔNIO DA SILVA - CPF: 888.664.916-91,

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

2º Tabelionato de Notas de Patrocínio - MG

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de
(IID36584) GASPAR JUVENAL DE OLIVEIRA, (IID36585) ---
VERA LUCIA DE SOUZA
em testemunho da verdade.
Patrocínio, 18/11/2024 12:42:05 18769
SELO DE CONSULTA: IID36584
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0288.8449.1088.5569
Quantidade de atos praticados: 02

Ato(s) praticado(s) por:
FELICIANO ANTONIO DE CASTRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
Emol: R\$15,60 TFJ: R\$4,84 Total: R\$20,44 ISS: R\$0,74
Consulte a validade deste selo no site: <https://seios.tjmg.jus.br>

2º TABELIONATO DE NOTAS



Nº DA
ETIQUETA
ADE213675

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

2º Tabelionato de Notas de Patrocínio - MG

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de
(IID36586) MANOEL ANTONIO DA SILVA
em testemunho da verdade.
Patrocínio, 18/11/2024 12:42:06 16374

SELO DE CONSULTA: IID36586
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6247.7169.1871.2271
Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:
FELICIANO ANTONIO DE CASTRO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
Emol: R\$7,80 TFJ: R\$2,42 Total: R\$10,22 ISS: R\$0,37
Consulte a validade deste selo no site: <https://seios.tjmg.jus.br>

2º TABELIONATO DE NOTAS



Nº DA
ETIQUETA
ADE213676