

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
DE IMÓVEL URBANO**

I. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES CONTRATANTES:

1

ITEM 01 – PROMITENTES VENDEDORES:

- a. **PAULO RODRIGUES ROCHA**, brasileiro, casado, servidor público, portador do RG nº MG-8.476.053 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 036.258.396-01, residente e domiciliado na Av. Brasil Leste, nº753, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Monte Carmelo-MG.
- b. **NEIVIA ELISANGELA RODRIGUES COSTA**, brasileira, casada, servidora pública, portadora do RG nº11447791 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 036.652.946-30, residente e domiciliada na Av. Brasil Leste, nº753, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Monte Carmelo-MG.
- c. **ÁNDRE RODRIGUES ROCHA**, brasileiro, casado, servidor público municipal, portador do RG nº 4716627 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 726.524.896-15, residente e domiciliado na Rua Maria das Dores Ferreira Moreira, nº35, Bairro Boa Esperança, Januária-MG.
- d. **ANGÉLICA CAMARGO DE OLIVEIRA RODRIGUES ROCHA**, brasileira, casada, servidora pública, portadora do RG nº 5794627 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 680.721.716-15, residente e domiciliada na Rua Maria das Dores Ferreira Moreira, nº35, Bairro Boa Esperança, Januária-MG

ITEM 02 – PROMISSÁRIOS COMPRADORES:

- a. **NATHÁLIA ANGÉLICA DE FREITAS CUNHA SILVA**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG MG 20.895.834 SSP/MG, inscrita sob o CPF sob o

nº 118.992.276-28, residente e domiciliado na Rua Uruguai, nº 545, Bairro do Trevo, Monte Carmelo-MG.

b. FABRÍCIO WESLEY DA SILVA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG M-6.198.496 SSP/MG, inscrito sob o CPF sob o nº 776.688.476-34, residente e domiciliado na Rua Coronel José Cardoso, nº 320, Bairro Boa Vista, Monte Carmelo-MG.

c. FABRÍCIO WESLEY DA SILVA FILHO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG MG-20.268.039 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 021.031.196-73, residente e domiciliado na Rua Coronel José Cardoso, nº 320, Bairro Boa Vista, Monte Carmelo-MG.

2

II. CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL,

O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** como legítimo(s) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel abaixo descrito se compromete(m) a vender e transferir ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, todos os direitos aquisitivos de **IMÓVEL URBANO**, com as seguintes características: Uma casa residencial de nº 792, coberta de telhas francesas, piso ladrilhado e taqueado, forrada por laje, e com a seguinte divisão interna: três quartos, copa-cozinha, abrigo, sala, corredor e banheiro, numa área construída de (73,98m²), edificada no lote de terreno de nº 11-A, da Quadra 302, medindo 06,50 metros de frente pela Av. Dona Clara; 25,00 metros pelo lado direito, confrontando com lote 1; 6,30 metros pelos fundos, confrontando com Renato Teodoro da Silveira e 25,30 metros pelo lado esquerdo, confrontando com 11-B do mesmo proprietário, ou sejam, (162,00m²), sito na referida via pública, no Bairro Tamboril, nesta cidade. Nº de Inscrição Municipal: 10.436. Objeto do R-02, da Matrícula 17.685, Livro 02 do SRGI desta cidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** declara(m) que o imóvel objeto desta transação esta livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza.

PARÁGRAFO SEGUNDO- O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) que vistoriou(aram) o imóvel e concorda(m) em receber o bem no estado em que se encontra, ficando desde já ressaltados eventuais passivos ocultos de natureza fiscal, cível, cujo custo para sanar qualquer responsabilidade ou problema relacionado será(ão) arcado(s) exclusivamente pelo(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, podendo os **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, efetuarem o pagamento dos débitos e descontarem do valor devido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Declara(m) o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** que o imóvel não apresenta nenhum vício oculto que seja do seu conhecimento.

PARÁGRAFO QUARTO - Declara(m) o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** que não existe(m) nenhuma ação, protesto ou procedimento judicial e/ou administrativo sobre sua(s) pessoa(s) e nem sobre o imóvel ora negociado, que prejudique a validade do negócio jurídico, respondendo pelos riscos da evicção, na forma da Lei, assim como pelos pagamentos de quaisquer ônus, sejam Municipais, Estaduais, Federais, com multas ou outras rubricas, bem como Institucionais e Hipotecários.

PARÁGRAFO QUINTO - Declara(m) ainda não haver(em) firmado(s) com terceiros qualquer espécie de negócio jurídico que envolva a transmissão ou a promessa de transmissão do “IMÓVEL” e/ou direitos aquisitivos inerentes a este, não podendo em nenhuma hipótese utilizar de artimanhas maliciosas para alegar falsamente a venda da propriedade a terceiros não vinculados nesse contrato, em juízo ou fora dele.

PARÁGRAFO SEXTO - As despesas para escrituração, registro e demais emolumentos de praxe para transferência do imóvel e legalização do negócio será por conta única e exclusiva dos **COMPRADOR(ES)**.

A escritura de Compra e Venda, deverá ser feita imediatamente após o pagamento do valor remanescente, referente ao item A3, da Cláusula Terceira do presente instrumento, não podendo em qualquer hipótese os VENDEDORES, se recusarem a fornecer as informações e documentos necessários.

III. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES

Por força deste instrumento contratual, o **COMPRADOR** pagará aos **VENDEDORES** à quantia total de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) através de recurso próprio, da seguinte forma:

A1- **R\$10.000,00 (dez mil reais)**, a serem pagos no dia **06 de outubro de 2024**, por meio de Cheque, com os seguintes dados: banco 756, agência 3143, conta corrente 13124-5, cheque nº 700018, em favor de **PAULO RODRIGUES ROCHA**; titular e pagante **FABRÍCIO WESLEY DA SILVA**.

A2- **R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, a serem pagos no ato da assinatura do Contrato de Compra e Venda, por meio de Cheque, com os seguintes dados: banco 001, agência 0366-2, conta corrente 21.258-x, cheque nº 851112, em favor de **PAULO RODRIGUES ROCHA**; titular **GISELE DE FREITAS CUNHA**, pagante **NATHALIA ANGELICA DE FREITAS CUNHA SILVA**.

A3- **R\$60.000,00 (sessenta mil reais)**, a serem pagos por meio de transferência bancária, no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda.

Parágrafo único: Satisfeito o preço e as condições das parcelas, os **PROMITENTES VENDEDORES** darão plena, geral e irrevogável quitação para nada mais reclamar em qualquer tempo ou situação.

Os **PROMITENTES VENDEDORES** autorizam o Cartório de Registro de Imóveis a transferir a titularidade da propriedade para o nome dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, imediatamente após o pagamento integral das parcelas acordadas no presente instrumento contratual.

CLÁUSULA QUARTA- DA POSSE DO IMÓVEL

Parágrafo Primeiro - As partes ajustam em comum acordo, que o domínio e a posse sobre o imóvel ora negociado, devidamente desocupado, ocorrerá imediatamente após a assinatura do Contrato de Compra e Venda.

Parágrafo Segundo- A partir da posse definitiva, os **COMPRADORES** assumem os pagamentos de todos os tributos e despesas relativos ao imóvel, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer obrigação desta natureza, ressalvadas eventuais cobranças relativas a períodos anteriores a imissão na posse, ainda que lançadas posteriormente, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva do **VENDEDOR** que se compromete a reembolsar, prontamente, quaisquer valores que venham a ser pagos pelos **COMPRADORES** a este título.

Parágrafo Terceiro - Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e encargos de qualquer natureza, que recaírem sobre o imóvel objeto do presente contrato, e cujo fato gerador se der até a transmissão definitiva da posse, serão de responsabilidade dos **VENDEDORES** e, daquela data em diante, correrão por conta dos **COMPRADORES**. Caso os **COMPRADORES** façam o pagamento de qualquer obrigação que seja dos **VENDEDORES**, o que fica desde já permitido pelos **VENDEDORES**, poderá ser abatido o respectivo pagamento dos valores que eventualmente tenha a receber, ou deverá ressarcir imediatamente.

CLÁUSULA QUINTA – 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 SEXTA – 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 SÉTIMA – 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.

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.

DISPOSICÕES GERAIS

Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na hipótese de eventual descumprimento por parte do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** a seu exclusivo critério, poderá(ão) requerer junto à autoridade judiciária competente, a **adjudicação compulsória do “IMÓVEL URBANO”** objeto deste contrato, nos termos da legislação vigente nesta data.

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.

Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigarão as partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

Visando à desoneração, simplicidade e efetividade desta relação jurídica, as partes, desde já, aceitam receber notificações, intimações ou citações referentes a este contrato

por qualquer meio de comunicação, tais como telefone, e-mail, WhatsApp, carta registrada, ou pelas demais formas previstas no ordenamento jurídico.

Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelas partes, pela falta de aplicação das sanções previstas neste instrumento contratual, bem como a abstenção do exercício de qualquer direito aqui conferido às partes serão considerados **atos de mera liberalidade e tolerância** e não implicarão em novação ou renúncia ao direito, podendo as partes exercê-lo qualquer momento.

7

Os compromissos e obrigações aqui assumidas pelas partes, quando for o caso, comportam execução específica, nos termos dos artigos 461 do Código de Processo Civil. Para este fim, as partes reconhecem que este Contrato, devidamente assinado por duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil.

Os CONTRATANTES declaram, expressamente, que leram atentamente todas as cláusulas e condições aqui pactuadas, notadamente partes, do preço e condições de pagamento, estando, portanto, concordes com a plenitude da avença.

As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que esse poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma “Portal Gov.br”, atualmente no endereço <https://www.gov.br/pt-br>, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, e do Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e.



As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

Monte Carmelo, 06 de junho de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br NATHÁLIA ANGÉLICA DE FREITAS CUNHA SILVA
Data: 07/06/2024 15:27:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NATHÁLIA ANGÉLICA DE FREITAS CUNHA SILVA

Documento assinado digitalmente
gov.br FABRÍCIO WESLEY DA SILVA FILHO
Data: 07/06/2024 15:31:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FABRÍCIO WESLEY DA SILVA FILHO

Documento assinado digitalmente
gov.br FABRÍCIO WESLEY DA SILVA
Data: 07/06/2024 17:29:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FABRÍCIO WESLEY DA SILVA

VENEDORES:

Documento assinado digitalmente
gov.br PAULO RODRIGUES ROCHA
Data: 07/06/2024 17:02:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PAULO RODRIGUES ROCHA

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDRE RODRIGUES ROCHA
Data: 07/06/2024 16:54:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ÁNDRE RODRIGUES ROCHA

Documento assinado digitalmente
gov.br NEIVIA ELISANGELA RODRIGUES COSTA
Data: 07/06/2024 17:05:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NEIVIA ELISANGELA R. COSTA

Documento assinado digitalmente
gov.br ANGÉLICA CAMARGO DE OLIVEIRA RODRIGUES I
Data: 07/06/2024 16:56:40-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANGÉLICA CAMARGO DE O. R. ROCHA

TESTEMUNHAS:

CPF:

CPF: