

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL



OUTORGANTES PROMITENTES VENDEDORES

- **DAVID DE ANDRADE FILHO**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, motorista, RG nº 068757301 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 985.384.387-00; e sua esposa
- **ROSIMERE DE MELLO VALPASSO DE ANDRADE**, brasileira, comerciante, RG nº 10157064-6 DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 027.052.057-05. Neste ato denominados simplesmente OUTORGANTES.

Ambos residentes e domiciliados à Rua Macaé, Lote 10, Quadra 18, Vale das Palmeiras, Casimiro de Abreu - RJ.

OUTORGADOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES

- **ALEXANDRA BANDEIRA DA SILVA GOMES**, brasileira, convivência sob a união estável, corretora de imóveis, CTPS nº 92926 Série 093-RJ, inscrita no CPF sob o nº 028.903.597-00; e
- **MARCELO FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, convivência sob a união estável, comerciante, RG nº 070463252 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 849.170.837-53. Neste ato denominados simplesmente OUTORGADOS.

Ambos residentes e domiciliados à Rodovia Serramar, Lote 08, Quadra 01, Rio das Ostras - RJ.

As partes qualificadas declaram estar em plena capacidade econômico-financeira para aderirem ao presente instrumento particular de compra e venda de fração de terreno com imóvel residencial, nas condições e termos, reciprocamente, estipulados e aceitos, nas seguintes condições:

I. OBJETO DA COMPRA E VENDA

É objeto da presente Promessa de Compra e Venda a fração ideal do terreno, medindo 7,00 M de frente e 5,00 M de fundo, 19,00 lateral esquerda, 24,00 lateral direita, correspondendo ao total de 112m², assim como abrangido um Imóvel Residencial, ora construído pelos Outorgantes, sito à Rua Raul Marchon da Rosa, Lote 10, Quadra 18, Vale das Palmeiras, Casimiro de Abreu/RJ.

O terreno, ora pactuado, foi devidamente havido no seu todo pelos Outorgantes, através da Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório Único de

Casimiro de Abreu/RJ, no livro 003, Fls. 008, Ato 009, Prenotação de nº 12650 livro 1-B, datada em 18/07/2011.

O imóvel residencial compreendido neste instrumento é determinado por planta de fracionamento do terreno intitulado na escritura supracitada.

Os Outorgantes declaram que o referido imóvel se encontra livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional até a presente data.

II. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Os OUTORGADOS, a título de pagamento e quitação da compra e venda, pagarão aos Outorgantes pela fração ideal acima e imóvel residencial, a importância total de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), nas seguintes condições:

- R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) de entrada, pago em moeda legal e corrente do país a partir do dia 27/03/2012, com prazo delongado e impreterível de 180 (cento e oitenta) dias.
- 120 (cento e vinte) notas promissórias no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil setecentos reais) cada, com a primeira com o vencimento para 06 (seis) de abril de 2012 e as demais com vencimento todo dia 12 de cada mês subsequente, representadas por igual número de notas promissórias. Sendo definido entre as partes que o local de pagamento e resgate do respectivo título será no endereço do imóvel objeto deste contrato.

III. DA MORA E INADIMPLEMENTO

O prazo de carência, após o qual será expedida intimação para os Outorgados adimplirem a prestação vencida, será de 05 (cinco) dias, contados do vencimento da obrigação não paga, com a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados dia-a-dia e de multa de 2% (dois por cento), a partir do 6º (sexto) dia de atraso, calculados tanto os juros quanto a multa sobre o valor principal da parcela devida.

O não pagamento da parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na interpelação de medida judicial ou extrajudicial com pedido de cobrança, sem prejuízo da rescisão contratual, se for o caso, com as custas judiciais e honorários advocatícios de obrigação dos Outorgados.

IV. DA POSSE - IMPOSTOS - ESCRITURA

Os Outorgados serão imitados na posse do imóvel num prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste contrato. Desta forma, assumirão na ocasião a responsabilidade dos impostos e taxas que incidirem ou venham a incidir sobre a unidade compromissada, ficando investidos dos poderes de representação em repartições públicas em geral, assim como nas concessionárias de prestação de serviços públicos.

Os Outorgantes se comprometem a promover a assinatura da escritura definitiva do objeto deste contrato, depois de integralizado o pagamento do preço ajustado, com data a ser pactuado entre as partes para a lavratura do respectivo termo e observadas as exigências legais pertinentes ao ato.

Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura definitiva de compra e venda, tais como: ITBI, certidões, custas cartorárias e de registro de imóveis ficarão ao encargo dos Outorgados. Ressalvada as despesas cartorárias e as despesas dos demais órgãos públicos necessários para o fracionamento/desmembramento do imóvel, que correrão ao encargo dos Outorgantes.

V. ARREPENDIMENTO E DESISTÊNCIA

A presente compra e venda é pactuada entre as partes com expressa renúncia de arrependimento, irrevogabilidade, irretratabilidade, obrigando as partes, assim como os herdeiros e/ou sucessores.



Registre-se que na ausência de um dos Outorgados a obrigação remanescente recairá ao subsequente.

Respondem os Outorgantes pela evicção de direitos referente ao imóvel ora negociado.

VI. DA RESCISÃO

A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a rescisão do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento.

O inadimplemento e/ou mora no pagamento da parcela no prazo máximo de 90 (noventa) dias pelos Outorgados, ensejará motivo para a rescisão do presente instrumento.

 3 

Sendo assim, os Outorgantes farão o levantamento do valor das parcelas já quitadas até a data do inadimplemento e restituirão aos Outorgados a importância que sobejar, considerando-se um desconto de 20% (vinte por cento) do montante pago, a título de multa pelo descumprimento do contrato e despesas administrativas. Sem prejuízo da cobrança dos honorários advocatícios, se for o caso.

As demais formalidades deverão ser reguladas no instrumento de distrato que será assinado pelas partes em caráter irrevogável.

Ocorrendo a rescisão por culpa dos Outorgados, e, após os procedimentos legais que a regulará, ficarão os Outorgantes autorizados a retomar imediatamente a posse do imóvel.

Se os Outorgados não devolverem o imóvel de forma espontânea, quando ocorrer o caso acima exposto, os Outorgantes poderão ingressar com ação própria com as custas judiciais e honorários advocatícios a dispêndio dos Outorgados.

VII. CESSÃO DE DIREITOS

Os Outorgados só poderão ceder seus direitos, se estiverem impreterivelmente em dia com o pagamento das prestações e com expressa anuência e concordância dos Outorgantes.

VIII. DAS CONDIÇÕES GERAIS

As partes aqui pactuadas obrigam-se pôr si, seus herdeiros e sucessores a cumprirem todas as cláusulas do presente contrato, declarando expressamente que o assinam na mais livre manifestação de suas vontades, ficando vedada qualquer alegação quanto à validade de quaisquer cláusulas ou condição deste contrato.

IX. FORO

Fica eleito pelos contratantes, o Foro de Casimiro de Abreu/RJ, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente transação e por ser o da comarca do imóvel, com a exclusão de qualquer outro.

E por estarem justos e contratados mandaram lavrar o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que assinam na presença de 02



4



(duas) testemunhas, maiores e capazes, a fim de que se produzam seus jurídicos e efeitos legais.

Casimiro de Abreu/RJ, 17 de Abril de 2012.

3º OFÍCIO
David de Andrade Filho
Outorgante - David de Andrade Filho

3º OFÍCIO
Rosimere de Mello Valpasso de Andrade
Outorgante - Rosimere de Mello Valpasso de Andrade

Alexandra Bandeira da Silva Gomes
Outorgada - Alexandra Bandeira da Silva Gomes

Marcelo Ferreira da Silva
Outorgado - Marcelo Ferreira da Silva



TESTEMUNHAS:

NOME: Revenilda P. Valpasso
ID: 17.177.506-8
C.P.F.: 079.904.037.39
ASS.: Revenilda P. Valpasso

NOME: Jose Carlos de Mello Valpasso
ID: 17.363012-1
C.P.F.: 095265897-41
ASS.: Jose Carlos de Mello Valpasso

3º OFÍCIO UNICO DE C. S. DE J. RUA WALDEN R. HERINGER REU - C.A. CENTRO
DEISI CORRÊA NUNES TABELA SUBSTITUA
SELO DE FISCALIZAÇÃO DE ATOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS CORREGEDORIA GEDAL - RJ
YHT 02175598

Elizabeth Corrêa Nunes
Tabela Substitua
Matrícula 941495