

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compra e venda, as partes maiores e capazes, bem como na plenitude de sua capacidade civil, sabendo ler e escrever, bem como mutuamente declarando habituados aos contratos da vida civil, aqui denominados de um lado **ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA**, CPF 360.996.898-26 e RG 45.291.022-5, profissão psicóloga estado civil solteira, residente na rua José Pedro Teixeira Cardoso nº 454, Parque das Laranjeiras, na cidade de Araraquara/SP, CEP 14801-550, na condição de PROMITENTE VENDEDORA, e de outro lado **BRUNO FRIGIERI NETO**, CPF 364.428.768-61 e RG 47.493.814-1, brasileiro, profissão empresário, estado civil solteiro, residente e domiciliado na rua Papa Paulo VI, nº 675, bairro jardim Martinez, na cidade de Araraquara/SP, na condição de PROMISSÁRIO COMPRA-DOR, têm entre si, o desejo de ajustar a compra e venda do imóvel abaixo descrito, que ora contratam, sob as cláusulas e condições seguintes:

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do PROMITENTE VENDEDORA, identificado e descrito como: APARTAMENTO nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 13 do condomínio "PARQUE ARPOADOR", situado na Avenida 01 – LADO PAR número 500, em Araraquara, com uma área real total de 94,176m²; sendo 45,540m² de área real privativa coberta; 12,50m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,136m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3452882%. Constando ainda na Av.2, que o imóvel se encontra alienado a favor do Banco do Brasil, instituição financeira credora, qualificada como empresa de economia mista, com sede no Setor

Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n em Brasília/DF, inscrita junto ao CNPJ 00.000.000/0001-91, na conformidade da Matrícula 137.498 do 1º. Cartório de Registro Civil da Comarca de Araraquara.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O imóvel descrito na cláusula anterior foi vistoriado pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, que declara tê-lo visto e constatado que se encontra na conformidade do que haviam entabulado para a compra do referido apartamento, que é entregue na data da assinatura deste contrato está pintado e com todos acessórios em perfeito funcionamento, livre de qualquer vício oculto ou aparente, assumindo o PROMISSÁRIO COMPRADOR todos os riscos que possam advir, inclusive os oriundos de sentença judicial.

DA POSSE

Cláusula 3ª. Após a assinatura do presente contrato, o PROMISSÁRIO COMPRADOR entrará imediatamente na posse do imóvel, ressaltando-se que o fará em nome do PROMITENTE VENDEDORA até o Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º. Ofício da Comarca de Araraquara/SP, tendo sido a posse transmitida neste ato, podendo fazer as benfeitorias e melhorias que julgar necessárias, desde que respeitadas as normas e posturas municipais e da edificação da unidade imobiliária adquirida, bem como as cláusulas e convenções condominiais.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula 8ª. Facultará ao PROMISSÁRIO COMPRADOR realizar benfeitorias no imóvel, ressaltando-se que as mesmas incorporarão ao mesmo, sem que o PROMISSÁRIO COMPRADOR faça jus a qualquer espécie de indenização na hipótese de rescisão e retomada do imóvel.

TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

Cláusula 5ª. A Escritura de Compra e Venda será formalizada até o 20º (vigésimo) dia útil após o pagamento da última parcela, quando as mesmas estiverem devidamente quitadas, ou seja, até o pagamento do contrato que deu origem à cláusula hipotecária objeto da Av.2 da Matrícula 137.498 do 1º. CRI local. Fica estipulado que o PROMISSÁRIO COMPRADOR fará a outorga da escritura se valendo da procuração pública ora outorgada, ou ainda, poderá solicitar que o PROMITENTE VENDEDORA a outorgue a quem o PROMISSÁRIO COMPRADOR indicar.



Cláusula 6ª. Estando concluída a referida Escritura o PROMISSÁRIO COMPRADOR terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para registrá-la junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

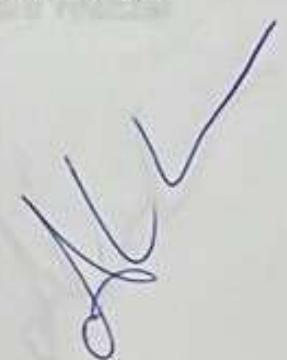
Cláusula 7ª. Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente à exceção do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel, e para tanto fica convencionado que o PROMITENTE VENDEDORA outorgará para o PROMISSÁRIO COMPRADOR procuração pública irrevogável e irretroatável, para a finalidade de representa-lo onde for necessário para tratar de assuntos relacionados à unidade imobiliária ora compromissada de venda.

Cláusula 8ª. Os cadastros municipais deverão ser modificados após o registro imobiliário. Ficando a cargo do PROMITENTE VENDEDORA apresentar em até 15 dias úteis contados da data da quitação das parcelas hipotecárias os seguintes documentos:

Certidões Negativas de Protestos quinquenárias, Certidões de Distribuições Forenses Estaduais, Federais e Trabalhistas decenais, Certidão Negativa de Débitos Municipais Estaduais e Federais, em seu nome dos cartórios da comarca de residência e de situação do imóvel deste contrato, cópias autenticadas atualizadas de seus documentos pessoais e Certidão de Casamento atualizada e Certidão Atualizada da Matrícula do imóvel deste contrato;

Em existindo apontamento ou distribuição em nome do PROMITENTE VENDEDORA nos cartórios judiciais, este se compromete a fornecer ao PROMISSÁRIO COMPRADOR a Certidão de Objeto e Pé, bem como a solucionar referida demanda judicial, de modo a garantir que este contrato seja bom firme e valioso, bem como que seja possibilitado o seu efetivo cumprimento.

Fica estipulado que, na hipótese de existir ação ou protesto que impeça a finalização desta transação contratual, fica a critério do PROMISSÁRIO COMPRADOR considerar rescindido este contrato, obrigando o PROMITENTE VENDEDORA a devolver as quantias pagas atualizadas e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados ambos da data do desembolso das parcelas a serem restituídas, bem como a pagar ao PROMISSÁRIO COMPRADOR multa contratual estabelecida em 2% (dois por cento) do valor do contrato. Ou ainda, poderá o PROMISSÁRIO COMPRADOR optar por aguardar até que sejam as questões sanadas, prorrogando-se este contrato por prazo indeterminado a seu exclusivo critério.



DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 9ª. O PROMISSÁRIO COMPRADOR, concorda em realizar o pagamento do preço total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que este valor será pago à vista no ato da assinatura deste contrato, estando acertado que: uma vez assinado o contrato, significa que o valor foi quitado, não havendo nada mais a reclamar o PROMITENTE VENDEDORA em relação à presente negociação.

Cláusula 10ª. As parcelas relacionadas à credora fiduciária serão suportadas pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR que se compromete e obedecer a forma contratual pré estabelecida para a quitação das parcelas na forma como foi pactuada inicialmente entre a Caixa Econômica Federal e o PROMITENTE VENDEDORA, este entrega ao PROMISSÁRIO COMPRADOR toda a pasta com o contrato e demais documentos relativos ao imóvel descrito neste contrato e fazem parte do presente instrumento.

Cláusula 11ª. As parcelas que se vencerem após a assinatura deste contrato e enquanto este for vigente serão todas de responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR, assim como as parcelas subsequentes. O mesmo ocorrerá em relação aos impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel alvo deste contrato, que a partir da data da assinatura deste contrato sob a responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR. No caso de ocorrerem intimações dos serviços sanitários ou do Poder Público que sejam relacionadas a este imóvel e que, porventura, tenham sido encaminhadas ao PROMITENTE VENDEDORA deverá ser imediatamente encaminhadas ao PROMISSÁRIO COMPRADOR sob pena de incidir em multa deste contrato

Cláusula 12ª. Todos os pagamentos das parcelas, serão feitos na forma e condição que foram inicialmente estipuladas pela credora fiduciante.

DA FALTA DE PAGAMENTO

Cláusula 13ª. Não havendo pagamento das parcelas, gerará ao PROMITENTE VENDEDORA, a faculdade de cobrá-las através de todos os meios admitidos em direito, independente de interpelação ou qualquer medida judicial ou extrajudicial prévia.

DA TOLERÂNCIA

Cláusula 18ª. O PROMISSÁRIO COMPRADOR terá a tolerância estabelecida no contrato original da cláusula hipotecária, para realizar

DO FORO

Cláusula 19ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro de situação do imóvel objeto deste contrato, ou seja, a comarca de Araraquara/SP;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

ARARAQUARA, 13 de julho de 2023.

2ª NOTAS

Adriana Rodrigues de Souza

ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA

2ª NOTAS

Bruno Frigieri Neto

BRUNO FRIGIERI NETO

Testemunha

Testemunha

2ª TABELA DE NOTAS - SP
LUCAS SANDRO RIBEIRO SOARES (TABELAIO)
Avenida São Paulo, 508 Tel. (16) 3333-3136
Reconheço por semelhança a(s) firma(s)
Ide: ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA (126736),
BRUNO FRIGIERI NETO (126732). Dou fé.
Araraquara - SP, 13/07/2023.
Em test. da verdade.

MARIA EDUARDA HUMAGNA CARVAZHO
ISEC.: 4951485550485051495448485250
Valor Unitário: R\$12,25 Total: R\$ 24,50
Documento com valor econômico
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

