

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

1 - DAS PARTES

São partes neste instrumento as assim nominadas e qualificadas:

1.1 – **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante assim mencionada, **CIBELE DIETERICH ME**, empresa incorporadora com sede na cidade de Canela/RS, à Avenida Visconde de Mauá, 831 – Sala 01, Bairro Centro, CNPJ/MF sob nº 15.396.325/0001-02, presente neste ato representado por seu bastante procurador, Sr. WILTON RINALDO DIETERICH, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF 122.608.190/87, CI-RG 3007848355 SSP/RS, residente na cidade de Canela/RS.

1.2 – **PROMITENTE COMPRADOR (ES)**, doravante assim mencionados,

2 - DO OBJETO

A PROMITENTE VENDEDORA é proprietária do imóvel, registrado sob a matrícula nº 20.005, as folhas 01 de 20.03.2014, do Registro de Imóveis da Comarca de Canela/RS, com as seguintes características e confrontações:

2.1 – Descrição – "Um terreno, denominado terrenos T4 e T5, constituído de partes dos lotes 20 e 22 da quadra 3, da "Vila Maggi", situado nesta cidade, zona urbana, com área de 1.085,94 m², com as seguintes medidas e confrontações: frente a oeste no alinhamento com a Rua Teixeira Soares números ímpares com 28,00 m; fundos a leste com 24 m aonde confronta com parte dos lotes de números 21 e 23; ao sul aonde confronta com o lote de número 24 com 45,00 m de frente a fundos; ao norte formados por dois segmentos de reta que a partir da Rua Teixeira Soares, medem 19,62 m ao nordeste e 24,24 ao norte ambos a confrontar com o terreno de número T3 distante 39,00 m da esquina com a Rua Ruy Barbosa. Quarteirão este formado pelas Ruas Ruy Barbosa, Teixeira Soares, Gomercindo Saraiva e Nossa Senhora da Medianeira

2.2 – Da Edificação – Sobre o referido terreno, a promitente vendedora aprovou um projeto de incorporação, a ser construído denominado "CONDOMÍNIO JARDIM SILVESTRE", condomínio este constituído de 12 unidades residenciais unifamiliares geminadas, divididos em dois blocos "A" e "B" de 06 unidades cada um. Tudo de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da cidade de Canela/RS.

3 - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, na melhor forma de direito e mediante as cláusulas e condições aqui estabelecidas, a PROMITENTE VENDEDORA promete vender, e os PROMITENTES COMPRADORES prometem comprar, livres e desembaraçadas, as seguintes unidades daquele empreendimento:

- **A casa de número 04** do “*Conjunto Residencial Jardim Silvestre*”, com uma área total de 130,00 m², sendo a primeira unidade situada ao lado esquerdo (Bloco A) de quem entra no referido condomínio pela Rua Teixeira Soares, contanto da frente aos fundos. Primeiro pavimento; constituído de estar/jantar, cozinha, área de serviço, churrasqueira e lavabo. Segundo pavimento; dois dormitórios e um banheiro, um dormitório com sacada e banho privativo (suíte). Terceiro pavimento; um dormitório com banho privativo (suíte master) e closed.
- **Uma garagem coberta**, do mesmo conjunto, de número 04 no térreo, localizada ao lado esquerdo da porta de entrada principal da referida casa, ora contratada, com 12,00 m².

4. - DAS CONDIÇÕES DO CONTRATO

4.1 – Preço e Forma de Pagamento - O preço certo e ajustado da presente transação é de R\$

4.2 – Mora e Inadimplemento - Fica expresso que, caso ocorra o inadimplemento contratual dos PROMITENTES COMPRADORES, resultante do não cumprimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações constantes deste instrumento em especial do pagamento das parcelas contratadas, sujeitara os mesmos a pagar à PROMITENTE VENDEDORA, automaticamente, pelo simples fato de haver mora e inadimplemento, multa moratória de dois por cento (2%) e juros de mora de um por cento (1%) ao mês ou fração, calculados sobre o valor devido e não pago, até a data do adimplemento ou da purgação da mora, além da atualização da parcela pela variação do INCC-M.

Parágrafo Primeiro – A mora e inadimplemento por parte dos PROMITENTES COMPRADORES igual ou superior a 90 (noventa) dias, de qualquer uma das parcelas, ensejará a PROMITENTE VENDEDORA o direito de optar pela cobrança judicial da(s) parcela(s) vencida(s) ou pela rescisão de pleno direito do presente contrato, correndo então, por conta dos PROMITENTES COMPRADORES todas as despesas judiciais e extrajudiciais, a saber:

- a) Encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas, bem como, impostos e taxas em atraso;
- b) Honorários advocatícios;

- c) Obrigatoriedade de devolução dos imóveis, desocupado de pessoas e coisas, livre de impostos e taxas, ou quaisquer outros encargos, se for o caso;
- d) Multa compensatória no percentual de dez por cento (10%) sobre o valor deste contrato, devidamente atualizado, que se aplicará a título de perdas e danos decorrentes, sem prejuízo das demais avenças deste instrumento.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de rescisão por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, ficará esta obrigada a indenizar os PROMITENTES COMPRADORES por quantia equivalente a 10% (dez por cento) do valor das importâncias já recebidas devidamente atualizadas monetariamente pelo INCC-M, sem prejuízo da devolução das mesmas, que se fará em 30 (trinta) dias da data em que essa rescisão se verificar.

4.3 – Antecipação - OS PROMITENTES COMPRADORES poderão a qualquer momento antecipar as parcelas vincendas, mas somente com a ciência da PROMITENTE VENDEDORA.

4.4 – Entrega do Imóvel - A entrega definitiva dos imóveis, pela PROMITENTE VENDEDORA, dar-se-á em 24 (vinte e quatro) meses a partir de maio de 2014, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou de força maior, com tolerância de 06 meses.

4.5 – Do Memorial Descritivo – Os promitentes compradores declaram terem pleno conhecimento do conteúdo do memorial descritivo que vai assinado pelas partes anexo fazendo parte integrante do presente instrumento.

4.6 – Posse - OS PROMITENTES COMPRADORES serão imitidos na posse dos imóveis compromissados tão logo expedido o respectivo Habite-se, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e independentemente da regularização predial junto ao Ofício Imobiliário competente.

Parágrafo único - Uma vez transcorrido o prazo fixado no item 4.4, a PROMITENTE VENDEDORA passará a arcar perante o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), mensalmente, a título de pena convencional, com o valor de 1% (um por cento) sobre as quantias até então pagas, devida a partir de outubro de 2016 até a data da efetiva entrega e imissão de posse das unidades compromissadas, cujo pagamento deverá ocorrer aos PROMITENTES COMPRADORES, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mensalmente, até o dia 15 do mês subsequente, e assim sucessivamente.

4.7 – Cessão de Direitos - É vedado aos contratantes a cessão e transferência dos direitos, ações e obrigações inerentes ao presente contrato, sem a expressa autorização da outra parte.

4.8 – Escrituração Definitiva - Obriga-se a PROMITENTE VENDEDORA a outorgar e assinar, a favor dos PROMITENTES COMPRADORES, ou a quem estes indicarem, quando solicitada, a escritura definitiva de compra e venda dos imóveis compromissados. Caso a PROMITENTE VENDEDORA, por mera deferência, aceitem proceder à escrituração dos imóveis em favor dos compradores antes mesmo da quitação, deverá constar na referida escritura, cláusula resolutiva, discriminando pormenorizadamente o débito remanescente.

Parágrafo único - As despesas decorrentes da escritura de compra e venda, tais como: imposto de transmissão (ITBI) e emolumentos nos Ofícios Notarial e Registral, serão de responsabilidade exclusiva dos PROMITENTES COMPRADORES.

4.9 – Ônus/Impostos - Declara a PROMITENTE VENDEDORA inexistirem quaisquer ações ou ônus relativos aos imóveis compromissados, bem como dívidas de qualquer espécie, especialmente quanto a impostos e taxas de condomínio, até a presente data.

4.10 – Novação - Não constituirá novação, a abstenção por parte da PROMITENTE VENDEDORA e dos PROMITENTES COMPRADORES, no exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe são assegurados neste instrumento, os quais serão tidos como mero ato de tolerância, cujos direitos, poderão ser exercidos, a qualquer momento, desde que haja fundamentos legais para tal exercício.

4.11 – Da comissão da venda – A PROMITENTE VENDEDORA compromete-se a pagar 6% a título de comissão de corretagem sobre o valor total da presente transação à

5 - CONDIÇÕES GERAIS

5.1 - As partes aceitam, em todos os seus termos, o presente instrumento, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

5.2 - O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, de forma a constituir direito real sobre o bem dele objeto, obrigando as partes e seus sucessores.

5.3 - É eleito o foro desta Comarca para dirimir as questões originadas do presente contrato.

E por terem entre si assim justo e contratado, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Canela/RS, 17 de abril de 2014.

Promitente Vendedor
CIBELE DIETERICH ME

Promitente Comprador
DANGLAR LIBARDI

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA