

**CG CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
E ASSESSORIA JURÍDICA LTDA**

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO
COM CLAUSULA SUSPENSIVA DE EXIBILIDADE**

PROMITENTE VENDEDOR: GILMAR SANTOS ESPINDOLA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da RG nº 4010964205, inscrito no CPF sob nº 28971078049, domiciliado e residente na Rua: Alfazema nº 480- Jardim Fiúza- Viamão- RS.

PROMITENTES COMPRADORE: KARINE DE OLIVEIRA VIEIRA, brasileira, inscrita no RG sob nº 1056829599, portadora do CPF nº 656693550-91 e **SILVAL ADRIANE AMARAL**, brasileiro, inscrito no RG sob nº 2046089963, portador do CPF nº 535558560-49, residentes e domiciliados na Rua: Almeida Rosa, nº 123- Jardim Krahe- Viamão- RS.

Firmam o presente contrato que terá validade entre as partes, seus herdeiros e sucessores, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

DO OBJETO:

Um terreno constituído do lote 02 da quadra 30, com área de 12.50 x 25.00 m²- 312.50 m² do loteamento fiúza Viamão- RS tendo como registro a matrícula nº 33.580, do livro 02, contendo ainda uma casa mista com 2 quartos, banheiro, lavanderia, sala, cozinha, e área frontal, totalizando 88.25 m²;

2.DO PREÇO

Por este instrumento particular a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se em vender, e o **PROMITENTE COMPRADOR** em comprar-lhe, o imóvel supra descrito e caracterizado, pelo preço certo e total ajustado entre as partes de R\$ 55.000,00(cincoenta e cinco mil reais) que será pago da seguinte forma:

2.1. R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) em moeda corrente nacional, como arras e princípio de pagamento, no ato da assinatura deste, servindo como recibo, o qual a vendedora declara haver recebido do comprador.

2.2. R\$ 1.125,00 (hum mil cento e vinte e cinco reais) que serão pagos com recursos próprios em 05.12.2014 e R\$ 1.125,00 (hum mil cento e vinte e cinco) em 05.01.2015

2.3. R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) serão pagos em 90 parcelas de R\$ 300,00 (trezentos reais) sendo a primeira em 10 de outubro de 2014 e as demais respectivamente.

TABELLONATO DE VIAMÃO

RUA MARIO ANTUNES DA VEIGA, 202
CENTRO - VIAMÃO - RS - CEP: 94.410-225
(51) 3054-4040

« A U T E N T I C A Ç Ã O »
Certifico que a presente carta é a reprodução fiel do original que se foi apresentada. Dou fé.
Em Viamão, 19 de setembro de 2014. 14:37:27
Emol: R\$ 3,40 - 5520 0745-01-1400030 07874 1412-50

Tabellionato de Viamão
Rua Mario Antunes da Veiga, 202
Centro - Viamão - RS - CEP: 94.410-225
(51) 3054-4040
Bel. Liane Tadeu Galvão Medeiros
Tabellão Designado
Alicia Rocha dos Santos
Escrevente Autorizada

Tabellionato de Viamão
Rua Mario Antunes da Veiga, 202
Centro - Viamão - RS - CEP: 94.410-225
(51) 3054-4040
Alicia Rocha dos Santos
Escrevente Autorizada

2.4. é de responsabilidade dos compradores a importância de R\$. 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) referente a pagamento de IPTU do respectivo imóvel.

3. DA POSSE

3.1. A posse do imóvel ora transacionado será entregue ao **PROMITENTE COMPRADOR**, quando da assinatura do presente termo.

3.2. Caso a posse não seja entregue ao comprador no prazo previsto no item acima, a vendedora pagará multa pecuniária diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais) até o efetivo cumprimento da obrigação, podendo o comprador requerer liminar de imissão na posse, sem justificação prévia, mais perdas e danos, caso comprovadas.

4. ENCARGOS

A **PROMITENTE VENDEDORA**, declara que entregará o imóvel sem qualquer dívida d, CEE, CORSAN, CONDOMÍNIO.

Após o recebimento da posse será do promitente comprador, a responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos que recaírem sobre o imóvel ora adquirido.

Será ainda do Promitente comprador, a obrigação pelo pagamento de ITBI, além do pagamento das despesas com a sua documentação, inclusive as taxas e emolumentos cobrados pelo Tabelionato e registro de imóveis.

5. DEMAIS DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES AJUSTADAS

O presente contrato particular fica sujeito à condição suspensiva, gerando efeitos legais Caso a transação não seja efetivada na sua integralidade, por impedimento legal ou vontade de qualquer uma das partes, ou do imóvel, ainda assim será devida a comissão imobiliária ao corretor, sendo o pagamento de responsabilidade de quem deu causa à rescisão

5.1 O **PROMITENTE VENDEDOR** declara que é legítimo proprietário do imóvel objeto deste instrumento, e que este encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus reais, pessoais, reipersecutórias ou convencionais, respondendo pelo riscos de evicção de lei, a qualquer tempo.

5.2. OS **PROMITENTES COMPRADORES** declaram expressamente que vistoriaram o respectivo imóvel, nada tendo a opor neste aspecto, declarando ter ciência de que este contrato não prevê qualquer tipo de garantia sobre defeitos no mesmo, haja visto não se tratar de imóvel novo.

Tabelionato de Viamão
Rua Mário Antunes da Velga, 202
Centro - Viamão - RS - CEP: 94.410-225
(51) 3054-4040
Bel. Laerte Tadeu Galvão Medeiros
Tabelião Designado
Alicia Rocha dos Santos

TABELIONATO DE VIAMÃO
RUA MARIO ANTUNES DA VELGA, 202 - CENTRO - CEP: 94.410-225 - VIAMÃO - RS
BEL. LAERTE TADEU GALVÃO MEDEIROS - TABELIÃO DESIGNADO
ANEX. PAPERERIA LIMA - V. 11 - P. 11

« A U T E N T I C A Ç Ã O »
Certifico que a presente cópia é a reprodução fiel do original que me foi apresentada. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Viamão, 19 de setembro de 2014.
14:20:27
EML 883,47 - EML 0743.03-1400030.07875 (R\$ 30)

Tabelionato de Viamão
Rua Mário Antunes da Velga, 202
Viamão - RS - CEP: 94.410-225
(51) 3054-4040
Alicia Rocha dos Santos
Escriturante Autorizada

5.3. DISPOSIÇÕES FINAIS

É vedado ao PROMITENTE COMPRADOR, ceder, transferir, prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, os direitos derivados deste contrato, sem a anuência prévia e expressa da PROMITENTE COMPRADORA, antes do pagamento total do preço ajustado.

5.4. Este Contrato é firmado de acordo com o determinado pelo artigo 417 do Código Civil Brasileiro, sendo de caráter irrevogável e irretroatável.

Por estarem de comum acordo quanto as cláusulas e condições acima pactuadas, assinam este em três vias de igual valor, teor e forma, elegendo o FORO da comarca de Viamão, para dirimir quaisquer dúvidas exsurgentes deste contrato.

Viamão, 15 de setembro de 2014

Tabellionato de Viamão

VENDEDOR
GILMAR SANTOS ESPINDOLA

Tabellionato de Viamão

COMPRADOR:
KARINE DE OLIVEIRA VIEIRA

TESTEMUNHA

Waldip Adams

Tabellionato de Viamão

ANUENTE:

FERNANDA DE SOUZA DA SILVA
CPF: 995999450-34

Tabellionato de Viamão

COMPRADORA:
SILVAL ADRIANE AMARAL

TESTEMUNHA:

Tabellionato de Viamão
Rua Mário Antunes da Veiga, 202
Centro - Viamão - RS - CEP: 941-425
(51) 3054-4040
Alicia Rocha dos Santos
Escrevente Autorizada

SAA

TABELLONATO DE VIAMÃO
RUA MÁRIO ANTUNES DA VEIGA, 202 - CENTRO - VIAMÃO - RS - CEP: 941-425
FONE: (51) 3054-4040 - FAX: (51) 3054-4041
E-MAIL: alicia@tabellionato.com.br

Reconheço a AUTENTICIDADE das assinaturas de KARINE DE OLIVEIRA VIEIRA e GILMAR SANTOS ESPINDOLA, indicadas com as rubricas de uso deste tabellionato, em 15 de setembro de 2014, em Viamão, RS, para o presente instrumento.

Viamão, 15 de setembro de 2014 14:23:51
Emol: R\$ 20,00 - Selo: 0743 21-140-0002 0787-0000-0000-0000

TABELLONATO DE VIAMÃO
RUA MÁRIO ANTUNES DA VEIGA, 202 - CENTRO - VIAMÃO - RS - CEP: 941-425
FONE: (51) 3054-4040 - FAX: (51) 3054-4041
E-MAIL: alicia@tabellionato.com.br

Reconheço a AUTENTICIDADE das assinaturas de SILVAL ADRIANE AMARAL e FERNANDA DE SOUZA DA SILVA, indicadas com as rubricas de uso deste tabellionato, em 15 de setembro de 2014, em Viamão, RS, para o presente instrumento.

Viamão, 15 de setembro de 2014 14:29:21
Emol: R\$ 20,00 - Selo: 0743 21-140-0002 0787-0000-0000-0000