

## CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE RESIDÊNCIA EM CONSTRUÇÃO

Pelo presente instrumento de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE RESIDÊNCIA EM CONSTRUÇÃO, de um lado:

**PROMITENTE VENDEDOR: CRA INCORPORADORA LTDA** pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 28.340.367/0001-73 com sede na Rua: Santana, 700, Bairro: João Paulo II, na cidade de Indaial, SC, neste ato representada pelo seu sócio administrador **ANA MERIZ STOLF** portadora da carteira de identidade nº 1.724.301 SSP/SC, CPF nº 522.872.709-49, Brasileira, Empresaria, casada em Comunhão Universal de Bens, residente e domiciliada na Rua: Santana, 700, bairro João Paulo II na cidade de Indaial, SC.

De outro lado:

**PROMITENTE COMPRADOR: QUENICKSON ANDRE ASSUNCAO**, portador do CPF:037.056.402-24, RG nº 3.050.051-6, Supervisor, Brasileiro, e **ALEXSANDER DA SILVA MARTINS** portador do CPF:701.402.732-80, RG nº 2.891.971-8, Professor, Brasileiro, residentes e domiciliados na Rua: Erich Knaesel, 00060 bloco 02 AP. 41, Bairro: Salto do Norte, na cidade de BLUMENAU – SC, CEP 89065-050.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

A PROMITENTE VENDEDOR é única, legítima e exclusiva possuidora do terreno urbano, situado no lote **52, CASA:02**, no lado ímpar da Rua "B", LOTEAMENTO VALE I, bairro RIBEIRÃO DAS PEDRAS, na cidade e Comarca de Indaial, SC, com área total de 360,00m<sup>2</sup> com demais medidas e confrontações constantes nas matrículas nº 43.853 do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, SC.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Sob este terreno, PROMITENTE VENDEDOR construirá no terreno acima duas casas, com área total de 90,8600m<sup>2</sup>, sendo a unidade residencial unifamiliar:

- 1) Casa 01, com 45,20 m<sup>2</sup>.
- 2) Casa 02, com 45,66 m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O COMPRADOR está ciente que devido à utilização de Tijolos Estruturais na edificação, esta, depois de pronta, somente poderá sofrer alterações em sua estrutura com a permissão do engenheiro/arquiteto responsável pelo projeto.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO NEGÓCIO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, O PROMITENTE VENDEDOR, tem ajustado vender conforme promete ao PROMITENTE COMPRADOR e, este a lhe comprar o imóvel descrito e caracterizado abaixo, que está sendo edificado no imóvel descrito na cláusula primeira deste instrumento, a saber:

- 1) Casa 02 com 45,6600 m<sup>2</sup>, composta por 02 dormitórios, circulação, banheiro, sala, cozinha/copa e serviços.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO DE ENTREGA DA MATRÍCULA PARA FINANCIAMENTO**

O prazo para entrega acima descrita será até dia 30 de Novembro/2023, exceto se houver:

- a) Greves parciais ou gerais na indústria de construção civil;



*[Handwritten signature]*

*Quenickson*

*Alexsander*

*[Handwritten initials]*

- b) Demora dos Poderes Públicos na concessão do habite-se definitivo, por razões independentes dos serviços e responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR;
- c) Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- d) Guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades que impeçam ou reduza o andamento das obras.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Não sendo entregue o imóvel no prazo estabelecido nesta cláusula, exceto por motivos descritos no parágrafo anterior, deverá a **PROMITENTE VENDEDOR** pagar a **PROMITENTE COMPRADOR**, a partir da data prevista para entrega, aluguel mensal no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), da unidade descrita na cláusula segunda deste instrumento.

**CLÁUSULA QUARTA – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total certo e ajustado nesta data, nele compreendido o valor das unidades edificadas, e as respectivas frações de terreno, bem como áreas comuns; é de: **R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais)** a serem pagos da seguinte forma:

- 1) O valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** com valores e datas a seguir:  
**R\$ 700,00 ( setecentos reais )** no dia 15/04/2023 valendo a primeira parcela como sinal de Arras pago na Assinatura do Contrato de Compra e Venda.  
**R\$ 700,00 ( setecentos reais )** no dia 15/05/2023.  
**R\$ 700,00 ( setecentos reais )** no dia 15/06/2023.  
**R\$ 700,00 ( setecentos reais )** no dia 15/07/2023.  
E o saldo restante diluídos em 18 parcelas fixas de **R\$512,00 (quinhentos e doze reais)** sempre pagos até o dia 15 de cada mês, sendo eles sempre pagos através de TED transferência bancária para a conta em nome de **CRA INCORPORADORA LTDA**, Agência 0852, Op 003, Conta 2994-4, Banco Caixa Económica Federal, valendo o comprovante de transferência bancária como recibo de pagamento.

- 2) Valor de **R\$ 2.000,00 ( Dois mil reais )** a serem pagos em 2 reforços nos valores e datas a seguir.  
**R\$ 1.000,00 ( um mil reais )** no dia 15/12/2023  
**R\$ 1.000,00 ( um mil reais )** no dia 15/12/2024

Sempre pagos através de TED transferência bancária para a conta em nome de **CRA INCORPORADORA LTDA**, Agência 0852, Op 003, Conta 2994-4, Banco Caixa Económica Federal, valendo o comprovante de transferência bancária como recibo de pagamento.

- 3) O saldo no valor de **R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais)** pagos através de Financiamento Bancário e saque de FGTS.

**Parágrafo Primeiro** – As partes têm ciência que terão o prazo máximo de 5 (cinco) dias, após a entrega da matrícula do imóvel, para a entrega da documentação necessária dos PROMITENTES VENDEDORES, do IMÓVEL e do PROMITENTE COMPRADOR, para o encaminhamento do processo de financiamento bancário.



*Guomickson*

*Alexsander*

**Parágrafo Segundo** – Após a entrega dos citados documentos, havendo exigências da instituição financeira de documentos complementares ou mesmo caso haja algum impedimento temporário de ordem cadastral, como por exemplo: restrição ou não aprovação de crédito, em razão de positividade de CPF, a parte que deu causa a tal exigência deverá saná-la num prazo máximo de quinze dias, contados da ciência de tal fato a qual se dará por e-mail, correspondência, ligação telefônica ou outro similar.

**Parágrafo Terceiro** – As despesas decorrentes da elaboração da documentação a ser apresentada à instituição financeira ficarão a cargo dos contratantes, cada um arcando de per si com suas atribuições, inclusive no tange às certidões negativas e outros documentos que se fizerem necessários para a venda do imóvel.

**Parágrafo Quarto** – As partes declaram ter ciência que para liberação do financiamento a ser contratado não poderão possuir restrições cadastrais em seus nomes, assim como não poderão existir nenhum debito ou ônus sobre o imóvel negociado, bem como não poderão responder processos judiciais que impeçam ou possam impedir a conclusão do negócio, razão pela qual declaram que desconhecem até o momento ditos fatos, celebrando o pacto com total observância as regras de boa fé e lealdade contratual, conforme previsto na legislação civil vigente, mais especificamente os artigos 113 e 422 do Código Civil.

**Parágrafo Quinto** – Na ocorrência de greve da Instituição Financeira, o processo de liberação dos valores de financiamento, restará por suspenso, até a finalização da greve e funcionamento em caráter normal da agência.

**Parágrafo Sexto** – Caso a instituição financeira escolhida, suspenda a linha de credito para financiamento imobiliário, o **PROMITENTE COMPRADOR** poderá obter novo financiamento em outra instituição financeira, desde que não traga prejuízos aos **PROMITENTES VENDEDORES**. Porem caso a suspensão de liberação de crédito imobiliário seja suspensa em âmbito nacional, as partes poderão optar pelo prosseguimento da transação por meio de recursos próprios do **PROMITENTE COMPRADOR**.

#### **CLÁUSULA QUINTA – ATRASO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS**

Ocorrendo impontualidade por parte do **PROMITENTE COMPRADOR** no pagamento de qualquer valor previsto neste contrato, o débito em atraso será corrigido segundo a variação do índice do IGPM, e acrescimo de juros de mora legais de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa por impontualidade de 2% sobre total do débito.

**Parágrafo primeiro:** Caracterizado o inadimplemento pela falta de cumprimento das obrigações, ora assumidas, especialmente o não pagamento de 02 (duas) parcelas consecutivas ou não, nos prazos aqui ajustados, implicará no vencimento antecipado de todas as demais parcelas vincendas do presente contrato, constituindo em mora o **PROMITENTE COMPRADOR**, o que acarretará a rescisão automática do presente contrato, ou, da outra forma, a critério dos **PROMITENTES VENDEDORES**, efetuar a cobrança do saldo devedor através de processo de execução por quantia certa, independente de aviso ou interpelação.

**Parágrafo Segundo** – Inobstante o disposto na presente cláusula ficam estabelecidos, no caso de não pagamento do preço aqui ajustado, ou falta de impulso no processo de financiamento bancário por parte dos **PROMITENTE COMPRADORES**, os **PROMITENTES VENDEDORES** poderão providenciar a notificação do **PROMITENTE COMPRADOR**, visando que os mesmos purguem a mora ou impulsionem o financiamento bancário, evitando a rescisão do presente pacto, na qual se estabelecerá um prazo máximo de quinze dias, contados da ciência de tal fato, ficando

TAB. MOSER

Quemichan

Alexsander

ertado que dita notificação poderá ser realizada através de carta com AR para endereço aqui  
eclinado, inclusive por e-mail ou outra forma inequívoca, sendo que os **PROMITENTES  
VENDEDORES** poderão optar pela rescisão do presente contrato ou pela cobrança dos valores  
devidos.

**CLÁUSULA SEXTA:** Em caso de rescisão por inadimplemento ou por qualquer outra infração  
contratual, por parte do **PROMITENTE COMPRADOR**, inclusive falta de pagamento dos valores  
aqui contratadas, após a imissão na posse, pagará ainda um aluguel mensal do valor de mercado  
até a efetiva desocupação, sem prejuízo da cláusula penal prevista na cláusula décima primeira  
do presente instrumento.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA GARANTIA DO IMÓVEL:** O construtor responderá, durante o prazo  
irredutível de 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais,  
como do solo, utilizados no empreendimento de acordo com Art. 618 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA OITAVA- ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL**

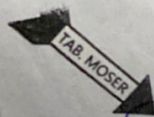
**Parágrafo Primeiro-** O **PROMITENTE COMPRADOR** será imitido na posse do imóvel ora  
negociado, após o registro do contrato de financiamento bancário junto ao cartório de Registro de  
Imóveis da Comarca de Indaial, SC.

**Parágrafo Segundo-** A entrega das chaves/liberação para moradia será após o registro do  
contrato de financiamento bancário junto ao cartório de Registro de Imóveis competente, sendo  
que O **PROMITENTE COMPRADOR** deverá estar em dia com todas as obrigações deste contrato.

**Parágrafo Terceiro-** O(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** declara(m) ter ciência de que  
poderá ocorrer o aparecimento de fissuras, trincas ou outros fenômenos assemelhados, em sua  
unidade, especialmente se localizada nos andares mais altos da edificação, em razão da dilatação  
e acomodações naturais da estrutura, fenômenos estes que não indica nenhuma falha na  
qualidade do imóvel objeto do presente ajuste, porém esta cláusula não extingue a necessidade  
da realização de vistoria no local. Após devidamente notificado da data agendada para vistoria, o  
decorso do prazo estipulado sem que esta seja procedida por falta imputável ao(s)  
**PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, possibilita a **PROMITENTE VENDEDORA** considerá-la  
realizada para todos os fins de direito, o que constará do respectivo termo de entrega das chaves,  
com o que, desde já prestam ciência e anuência o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

**Parágrafo Quarto-** A partir da data da imissão na posse, correrá por conta exclusiva do  
**COMPRADOR**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes  
sobre o imóvel, bem como, quaisquer exigências das autoridades publicas, que incidam sobre o  
aludido imóvel compromissado, inclusive as exigências do patrimônio histórico, cultural e artístico,  
referentes ao meio ambiente e pagamento de foro, laudêmio e despesas ordinárias e  
extraordinárias ainda que lançados em nome dos **PROMITENTES VENDEDORES** ou de terceiros.  
Assim como serão, desde já de sua inteira responsabilidade, as despesas com a transmissão de  
propriedade tais como, Escritura Definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis, o seu  
registro, emolumentos notariais, ou taxas de financiamento bancário, e outras de qualquer  
natureza e decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de  
Bens Imóveis (ITBI), FUNREJUS, e quaisquer outras taxas e impostos que se fizerem  
necessárias.

#### **CLÁUSULA NONA – MULTA POR RESCISÃO DO CONTRATO**



Quemickson

Alexander

hipótese de rescisão judicial, a parte declarada culpada incorrerá em multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato, a título de cláusula penal, e deverá, ainda, pagar todas as despesas judiciais e honorários advocatícios.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – TRANSFERÊNCIAS**

O **COMPRADOR** não poder ceder ou transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato, sem a anuência dos **PROMITENTES VENDEDORES**, até liquidação total dos valores contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SUCESSÃO DAS OBRIGAÇÕES**

Em caso de insolvência ou falta da **PROMITENTE COMPRADOR**, seus herdeiros e sucessores assumem integralmente as obrigações, aqui pactuadas mais as exigidas pela forma da lei, inclusive aquela de saldar todo ou qualquer débito vincendo relativo ao contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A falência, concordata ou insolvência civil, não elidirá o presente contrato cujas obrigações se transmitirão ao cônjuge, herdeiros e sucessores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ARRAS**

O valor do "ARRAS", sinal, constante na cláusula quarta, item 1º deste contrato, é considerado princípio de pagamento, e como tal é declarado recebido pela **PROMITENTE VENDEDOR** ficando estabelecido como "arras" deste contrato, considerando que a presente venda é definitiva, em caráter irrevogável e irretroatável, regendo-se pelo artigo nº 418 do Código Civil Brasileiro, desde que a **PROMITENTE VENDEDOR**, cumpra rigorosamente com sua parte estabelecida neste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

Não constitui obrigação da **PROMITENTE VENDEDOR**, visto que não incluem no preço convencionado para a presente transação, o fornecimento e ou instalação de tudo quanto não estiver expressamente consignado no projeto arquitetônico. Não se incluem também no preço convencionado para o presente negócio, as despesas com ligações definitivas de serviços públicos em sua unidade.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**


É permitida, após a entrega do imóvel, toda e qualquer modificação pretendida pelo promitente comprador no acabamento interno da residência objeto do presente instrumento, desde que não altere seu projeto arquitetônico ou estrutural, visto que o tijolo utilizado na edificação é o tijolo "estrutural". As modificações serão sempre executadas pelo promitente comprador ou a quem este indicar, correndo todos os custos por conta do mesmo.

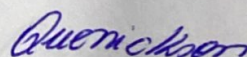
#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

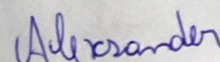
Fica expressamente convencionado que a residência prometida pelo presente contrato a **PROMITENTE COMPRADOR**, será considerado pronta e acabada na parte externa, para todos os efeitos legais, quando a construção estiver averbada, ou se for o caso, condomínio instituído.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

A **PROMITENTE COMPRADOR** nomeia e constitui sua procuradora, a **PROMITENTE VENDEDOR**, para representá-lo perante o Cartório de Registro de Imóveis, a fim de nos termos da legislação em vigor, efetivar no momento próprio os Registros de Instrumento de Instituição e Especificação do Condomínio do Residencial, assim como a averbação da constituição do conjunto habitacional, podendo, ainda, assinar o Instrumento de Convenção do Condomínio na forma da minuta constante no memorial de Incorporação já mencionado.

TAB. MOSER  








### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Os contratantes declaram aceitar o presente instrumento com todas as suas cláusulas, termos e condições, pois os mesmos atendem integralmente os seus interesses, até porque fora pactuado por capazes, sem vícios, coação, simulação ou ardil de qualquer natureza, celebrando este pacto com total observância às regras de boa fé e lealdade contratual, conforme previsto na legislação civil vigente, mais especificamente os artigos 113 e 422 do Código Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Qualquer alteração das condições pactuadas no presente instrumento só será tida como válida quando realizada por escrito com anuência de todas as partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** O presente negócio foi intermediado pela corretora de imóveis MILENA SIMONI, CRECI/SC nº 44.899 da ZAHAV NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Doutor Pedrinho, n:79,sala:20, bairro Rio Morto, nesta cidade de Indaial, inscrita no CNPJ: 48.061.940/0001-17, que apresentaram, ao oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiram detalhes que o depreciem, e informaram às partes dos riscos e demais circunstâncias que pudessem influenciar o negócio;

- a) As partes declaram que previamente examinaram e verificaram a(s) procuração(ões), o título aquisitivo, a escritura e as certidões registrais do imóvel objeto do presente contrato e isentam os corretores de imóveis acerca da veracidade desses documentos;
- b) Pelos serviços de intermediação, o **VENDEDOR** pagará a ZAHAV NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, o importe de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) que corresponde a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, pagos no ato do recebimento do valor financiado.
- c) A resolução do contrato ou o arrependimento posterior de qualquer das partes não implica a devolução dos honorários profissionais;
- d) A responsabilidade do corretor de imóveis limita-se à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Na interpretação do presente contrato como ditos anteriormente prevalecerão os princípios da boa fé, do equilíbrio contratual, da economicidade, da reciprocidade e da razoabilidade. Na hipótese de qualquer dispositivo do presente instrumento vier a ser considerado como inválido ilegal ou inexecutável em face da lei aplicável, tal fato não deverá afetar a validade, legalidade ou exigibilidade de outras disposições aqui pactuadas, as quais deverão ser, pelas partes, reinterpretadas independentemente para este fim específico.

Fica eleito o Foro da Comarca de Indaial, SC para as ações oriundas deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e acertados, assinam o presente contrato, em todas as páginas, na presença de duas testemunhas.

Indaial, 18 de Abril de 2023.

TAB. MOSER

Quemicham

Alexsander



Ane m Stof

PROMITENTE VENDEDOR  
CRA INCORPORADORA LTDA  
CNPJ nº 28.340.367/0001-73

Quenickson Andre Assunção Lopes

PROMITENTE COMPRADOR  
QUENICKSON ANDRE ASSUNCAO  
CPF:037.056.402-24

Alexsander da Silva Martins

PROMITENTE COMPRADOR  
ALEXSANDER DA SILVA MARTINS  
CPF:701.402.732-80

Iago Basiglio  
Testemunha

Milene Simoni  
Testemunha