

CONTRATO DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL

Que fazem as **PARTES** a seguir nominadas:

LAQUIANE CORREA LICHESKI, brasileira, divorciada, auxiliar de produção, portadora do RG nº 6047174 SSP/SC, inscrita no CPF 096.519.289-05, e **FABIANO RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, divorciado, pedreiro, portador do RG nº 5540761 SSP/SC, inscrito no CPF nº 076.215.559-04, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio Lunardi, nº 1026, Bairro Ari Lunardi, no município de Xaxim – SC, doravante denominado **PROMITENTES VENDEDORES**.

SUSANE RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, divorciada, cozinheira, inscrita no CPF 084.109.269-97, residente e domiciliado na Rua Quatorze de agosto, nº 2729-E, Bairro Passos dos Fortes, na cidade de Chapecó/SC, doravante denominado **PROMITENTE COMPRADORA**.

As partes acima qualificadas, têm, entre si, justo e contratado o presente Instrumento de Contrato de Promessa de Compra e Venda, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 – Os **PROMITENTE VENDEDORES**, na qualidade de legítima proprietária **VENDE** para a **PROMITENTE COMPRADORA**, lote urbano com benfeitorinha, uma casa mista, localizado na Rua Antônio Lunardi, nº 1026, no Bairro Ari Lunardi, na cidade de Xaxim/SC, o imóvel não possui escritura pública, porém está em fase de regularização, e já possui energia elétrica e água encanada e saneamento básico.

1.2 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **PROMITENTE VENDEDORES** tem ajustado entregar para a **PROMITENTE COMPRADORA**, o imóvel acima qualificado, no pagamento total do valor ajustado.

ASSINATURA:

CPF:

RG:

ESTOU CIENTE SOBRE OS SERVIÇOS EXECUTADOS E OS VALORES ACIMA ESPECIFICADOS QUE SERÃO COBRADOS, TENHO COMPROMISSO DE QUITAR A DÍVIDA.

1.3 - A transação de venda ora entabulada é formalizada em caráter "*ad corpus*", sendo que a **PROMITENTE COMPRADORA** declara ter conhecimento da localização do imóvel, suas divisas e metragens, e condição que se encontra, não podendo no futuro alegar desconhecimento dos mesmos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - Os **PROMITENTE VENDEDORES** se comprometem a vender o imóvel acima descrito e caracterizado para a **PROMITENTE COMPRADORA**, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), a serem pagos da seguinte forma e condições:

2.1.1- A quantia equivalente a **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), a serem pagos pelo **MARCIO FIORAVANTE PESSALI**, brasileiro, maior de idade, divorciado, empresário, portador da RG nº 3482602 SSP/SC, e inscrita no CPF de nº 021.472.159-02, residente e domiciliado na Rua Quatorze de agosto, nº 2729-E, Bairro Passos dos Fortes, na cidade de Chapecó/SC, diretamente para os **PROMITENTE VENDEDORES** em espécie na assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES

3.1 - Será de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** o pagamento dos tributos e encargos que incidam sobre o imóvel até data de entrega do mesmo, quando estas obrigações passarão em sua totalidade para a **PROMITENTE COMPRADORA**.

3.1.2 – Os **PROMITENTES VENDEDORES**, se compromete em disponibilizar todos os documentos necessários para a escritura pública, e após concluir o procedimento da escritura pública, repassa a propriedade para a **PROMITENTE COMPRADORA**, com o compromisso de assinar toda a documentação necessária para a transferência de propriedade.

CLAUSULA QUARTA - DA INADIMPLÊNCIA

4.1 - Na hipótese de o **PROMITENTE COMPRADOR** inadimplir com os pagamentos ajustados ou ainda, infringirem ou descumprirem, qualquer uma das cláusulas e obrigações assumidas neste contrato, acarretará, de pleno direito a rescisão/resolução do contrato imediata, além da responsabilidade pelo pagamento das despesas decorrentes de tais atos e aquelas judiciais se for o caso, além das demais que se fizerem necessários, bem como honorários advocatícios, estes pactuados em 10% (dez por cento) da totalidade do débito atualizado, além do pagamento da multa contratual estipulada no Item 8.4 da CLÁUSULA NONA deste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE ENTREGA

5.1 - Acordam as **PARTES** que o prazo de entrega do imóvel vai ser na assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1 - O presente instrumento é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, sendo assegurado o direito de resolução do presente, sempre que o **PROMITENTE COMPRADOR** não cumprir exata, rigorosamente e com pontualidade todas as obrigações assumidas neste instrumento. Assegura-se, também, o **PROMITENTE COMPRADOR**, o mesmo direito, caso o imóvel não seja entregue na forma pactuada.

CLÁUSULA SETIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS E FINAIS

8.1 - O presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL** NÃO poderá ser transferido, cedido, arrendado, negociado parcial ou totalmente, ou alienado por qualquer outro meio sem o expresse consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de nulidade de pleno direito.

8.2 - A Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel ficará condicionada à constituição e regulamentação do imóvel, perante os órgãos competentes de Xaxim/SC, que será providenciada pela **PROMITENTE COMPRADORA**, sendo também de sua responsabilidade as despesas com o registro deste contrato e da

Escritura Pública de Compra e Venda no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, inclusive o pagamento de despesas do ato notarial, do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Fundo de Reaparelhamento do Judiciário (FRJ), e outras de qualquer natureza decorrentes desta transação envolvendo o imóvel objeto do presente contrato.

8.2.1 – O imóvel atualmente não possui escritura pública, deste modo os **PROMITENTES VENDEDORES**, se compromete em providenciar toda a documentação para regularização do imóvel, e após a efetuação da regularização repassar a propriedade para a **PROMITENTE COMPRADORA**.

8.3 - A **PROMITENTE COMPRADORA** renuncia expressamente à faculdade de arrendimento concedido pelo art. 433 do Código Civil, salvo se, em havendo expressado acordo entre as PARTES, resolvam de forma diversa ao pactuado, devendo neste caso, arcar com os ônus decorrentes aquela que der causa.

8.4 - Fica estabelecido que a **PARTE** que der causa ao descumprimento de qualquer das cláusulas do presente, acarretando a sua rescisão, ficará obrigada ao pagamento de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) do valor deste contrato, além da devolução de valores já pagos se, por parte dos **PROMITENTE VENDEDORES** e, a devolução do imóvel objeto deste instrumento, se por parte da **PROMITENTE COMPRADORA**, juntamente com o pagamento do valor da multa, a título de ressarcimento. E ainda, as perdas e danos a que der causa, cujos valores que deverão ser quitados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da notificação extrajudicial, digital ou por correspondência, feita pela **PARTE** adversa.

8.5 - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, as **PARTES** elegem o Foro da Comarca de Xaxim (SC), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustados e contratados, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas instrumentais.

Xaxim-SC, 10 de abril de 2025.

Laquiane B Licheski



LAQUIANE CORREIA LICHESKI

CPF: 096.519.289-05

PROMITENTE VENDEDORA

Fabiano R da Silva



FABIANO RODRIGUES DA SILVA

CPF: 076.215.559-04

PROMITENTE VENDEDOR

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE XAXIM
JOÃO ALUIZ SAGAZ MELO Tabelião
AVENIDA JUIZ LUMARDI, N. 669 - CENTRO - XAXIM - SC
E-CPF: 89.825-000. Fone/Fax: (47) 3333-1005
www.tabelionatosc.com.br
Horário de atendimento: 8h30 às 12:20 e das 13:30 às 18:00hs

Reconheço por autenticidade a(s) assinatura(s) de:
SUSANE RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA; FABIANO RODRIGUES DA SILVA

Emol: R\$ 12,04 FRJ: R\$ 2,72 ISS: R\$ 0,36 = R\$ 15,12
Selo digital tipo: Normal HBZ12456-UEWR
HBZ12456-Q8B0

Confira os dados do ato em: www.tjsc.jus.br/seio
Xaxim-SC, 12 de abril de 2024 08:38:39



Luciane Benelli da Rosa - Escrevente (VCPM)

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TITULOS XAXIM - SC

Susane Rodrigues da Silva Oliveira



SUSANE RODRIGUES DA SILVA OLIVEIRA

CPF: 084.109.269-97

PROMITENTE COMPRADORA

TESTEMUNHAS:

NOME, CPF:

NOME, CPF: