

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

### I – DAS PARTES CONTRATANTES

**VENDEDORES:** **ANDRÉA GRASSMANN**, brasileira, casada, inscrita no RG n. 2.636.621, CPF n. 845.783.519-04, e **ALAIR SCHNEIDER**, brasileiro, casado, inscrito no RG n. 2631147, CPF n. 710.994.849-87, residentes e domiciliados em Linha Águas Claras, interior do Município de Catanduvas/SC.

**COMPRADORES:** **IDACIR MATIAS**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no RG n. 1.122.360, CPF n. 400.769.549-00 e sua esposa **SUELI LOURDES PAGANINI**, brasileira, casada, inscrita no RG n. 3.555.213 e CPF n. 973.960.879-53, ambos residentes e domiciliados na Rua Felipe Schmidt, 1290, cx 01, centro de Catanduvas/SC.

### II – DO OBJETO DO CONTRATO

**Cláusula Primeira:** O presente contrato tem como objeto uma área de terra de 493,98 m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e três metros e noventa e oito centímetros quadrados), com moradia (chalé), situado em Linha Águas Claras, interior do Município de Catanduvas/SC, registrado sob a matrícula 1.076, do Ofício Imobiliário da Comarca e descrito no mapa que se torna parte integrante deste instrumento.

### III – DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**Cláusula Segunda:** As partes contratantes ajustam entre si e de modo irrevogável a compra e venda da área descrito no item II, cujo imóvel (terra) é pertencente com exclusividade à vendedora Andrea Grassmann e o chalé em copropriedade com Alair Schneider, sendo ambos casados entre si no regime da comunhão universal de bens.

Assim, fazem por firme e valioso o negócio entabulado, que se regerá pelas seguintes cláusulas.

*Abri Andrea e do a. Sueli*



#### IV – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

**Cláusula Terceira:** O preço total da venda do imóvel e edificação nele existente é de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), a serem pagos da seguinte forma:

a) R\$ 2.000,000 (dois mil reais) no ato da assinatura deste contrato, em espécie, mediante entrega de recibo;

b) 23.000,00 (vinte e três mil reais), por meio de transferência bancária (conta corrente 23.534-4, agência 0217, Cooperativa Sicredi Norte RS-SC – 748), impreterivelmente até a data de 22 março de 2023;

c) R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) de modo parcelado, em prestações mensais de R\$ 900,00 (novecentos reais), mediante entrega de recibo.

d) Sobre cada parcela incidirá juro fixo de 11,11%, que somada a parcela mensal perfaz o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

**Parágrafo Único:** As parcelas indicadas na *alínea "c"*, deverão ser pagas até o dia 10 de cada mês, iniciando em 10 de abril de 2023.

#### V - DA TRANSMISSÃO DA POSSE E SEU TERMO

**Cláusula Quarta:** Os compradores reconhecem a existência de distrato firmado entre a vendedora e Marilson Rodrigues referente ao imóvel descrito no item II, no qual assumido, pelo último, o compromisso de desocupar o imóvel até dia 4/4/2023. Sendo assim, os compromitentes compradores apenas poderão tomar a posse do bem adquirido após o termo estabelecido na aludida avença.

**Cláusula Quinta:** Caberá à vendedora garantir que o imóvel esteja em totais condições de ingresso na aludida data, sendo que, para a hipótese de não haver a desocupação, perderá, em benefício do comprador, a multa diária no valor de R\$350,00 assumida pelo desistente Marilson Rodrigues, além de se obrigar a imediata adoção das providências judiciais à reintegração da posse do imóvel em favor do ora comprador.

#### VI - DA RESCISÃO

**Cláusula Sexta:** Na hipótese do imóvel não ser integralmente quitado dentro do prazo previsto no item IV, e depois de considerada uma tolerância de 30 (trinta) dias, poderão os VENEDORES dar por rescindido o presente contrato, proceder a venda do imóvel a terceiros e,

Abu Andriá

João Sueli



depois de deduzir o valor da multa e consectários da rescisão, restituir o saldo que houver para os COMPRADORES.

#### VII - DA MULTA DE RESCISÃO

**Cláusula Sétima:** O não cumprimento de quaisquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio implica na multa igual a 20% (vinte por cento) sobre o valor total da transação, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.

#### VIII - DAS BENFEITORIAS

**Cláusula Oitava:** As benfeitorias eventualmente realizadas pelos COMPRADORES até a efetiva quitação do imóvel serão incorporadas ao imóvel, não gerando qualquer direito de indenização ou retenção na hipótese de rescisão do presente contrato.

#### IX - DAS RESPONSABILIDADES

**Cláusula Nona:** Até a efetiva entrega do imóvel aos compradores, os vendedores se responsabilizam por quaisquer danos eventualmente ocorridos no imóvel (artigo 447 do Código Civil).

**Cláusula Décima:** A vendedora se responsabiliza por quaisquer tipos de ônus e dívidas que possam surgir sobre o imóvel até a data da assinatura deste contrato.

#### X - DAS CONDIÇÕES GERAIS

**Cláusula Décima Primeira:** OS COMPRADORES estão cientes do atual estado em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, recebendo-o nestas condições, nada mais tendo a reclamar, haja vista que já vistoriaram o mesmo.

**Cláusula Décima Segunda:** Os COMPRADORES declaram ciência da compra e venda por contrato particular, de parte ideal de imóvel rural, impondo situação de condomínio. Eventuais despesas de escrituração/registro recairão sob sua responsabilidade, devendo ser atendidas todas as condicionantes legais exigíveis pelos órgãos competentes.

Abu Andriã Gdo. Sueli



**Cláusula Décima Terceira:** Ocorrendo o falecimento de qualquer das partes do presente contrato, os herdeiros deverão respeitar a vontade das mesmas aqui expressas, até o cumprimento integral do presente contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

### XI – FORO

**Cláusula Décima Quarta:** As partes elegem o foro desta comarca de Catanduvas/SC para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

Por estarem de justos e contratados, assinam o presente na presença de duas testemunhas em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produza os fins e efeitos jurídicos desejados.

Catanduvas/SC, 16 de março de 2023.

*Andréa Grassmann*

**Andréa Grassmann**  
Vendedora



*Alair Schneider*

**Alair Schneider**  
Vendedor



*Idacir Martins*

**Idacir Martins**  
Comprador



*Sueli Lourdes Paganini*

**Sueli Lourdes Paganini**  
Compradora



Testemunha n. 1

Nome: \_\_\_\_\_

CPF n. \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Testemunha n. 2

Nome: \_\_\_\_\_

CPF n. \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Estado de Santa Catarina  
Município e Comarca de Catanduvas  
Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Catanduvas-SC  
Bel. Maria Salete Pizzetti - Tabelião de Notas e Protesto de Títulos  
Rua Duque de Caxias, 2788, Sala 06, Centro, Catanduvas - SC, 89670-000 - (48) 3525-0670 - (49) 99155-9940 - tabelionatocatanduvas@yahoo.com.br

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou fé.  
ANDREA GRASSMANN (GPL32228-5FMO) \*\*\*\*\*  
ALAIR SCHNEIDER (GPL32229-5MB9) \*\*\*\*\*

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 16,92 | 2 Selo de Fiscalize Normal R\$ 13,56 | Total R\$ 30,48 | Recibo Nº: 191843.  
Confira os dados do ato em <http://sela.tjsc.jus.br/>  
Dou fé, Catanduvas - 16 de março de 2023




KELLEI CRISTINA COMUNELLO SOARES - Escrevente Substituta

Estado de Santa Catarina  
Município e Comarca de Catanduvas  
Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Catanduvas-SC  
Bel. Maria Salete Pizzetti - Tabelião de Notas e Protesto de Títulos  
Rua Duque de Caxias, 2788, Sala 06, Centro, Catanduvas - SC, 89670-000 - (48) 3525-0670 - (49) 99155-9940 - tabelionatocatanduvas@yahoo.com.br

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou fé.  
IDACIR MATIAS (GPL32230-IESA) \*\*\*\*\*  
SUELI LOURDES PAGANINI (GPL32231-3FGL) \*\*\*\*\*

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 16,92 | 2 Selo de Fiscalize Normal R\$ 13,56 | Total R\$ 30,48 | Recibo Nº: 191843.  
Confira os dados do ato em <http://sela.tjsc.jus.br/>  
Dou fé, Catanduvas - 16 de março de 2023



KELLEI CRISTINA COMUNELLO SOARES - Escrevente Substituta

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO  
GERAL

1.122.360

DATA DE  
EXPEDIÇÃO 04/SET/2008

NOME

IDACIR MATIAS

FILIAÇÃO

LAURINDO MATIAS  
ORTINILA LUNEDO

NATURALIDADE

CORONEL FREITAS SC

DATA DE NASCIMENTO

01/AGO/1956

DOC ORIGEM

CERT. CAS. 142 LV B-05 FL 087  
CART. COSTA - SÃO DOMINGOS SC  
"COM AVERB. SEP. JUDICIAL"

CPF

400.769.549-00

JOAÇABA - SC

Gassia Chileme Luchese  
Matias 179-581-3

ASSINATURA DO DIRETOR  
LEI N° 7.116 DE 29/08/83



Handwritten mark or signature.