

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de um lado **BRUNO ALEXANDRE SCHUMACHER**, brasileiro, casado, Engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº 5.874.698/IGP/SC, inscrito no CPF sob nº 095.293.099-45, com endereço eletrônico brunoschumacher96@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Adolfo Ribeiro Padilha, nº 167, apartamento 603, torre 2 – Bairro Aventureiro - nesta cidade de Joinville/SC – CEP 89.226-200, e **THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER**, casada, auditora, portadora da Carteira de Identidade nº 6.219.051 SSP/SC, inscrita no CPF nº 113.713.989-76, com endereço eletrônico thuanyaguiar63@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Adolfo Ribeiro Padilha, nº 167, apartamento 603, torre 2 – Bairro Aventureiro - nesta cidade de Joinville/SC – CEP 89.226-200, doravante denominados simplesmente **PROMITENTES VENDEDORES**; e de outro lado **VITOR MAURÍCIO DOS SANTOS ROSA**, brasileiro, solteiro, Professor de Inglês, Portador da Carteira de Identidade nº 6.798.571/SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 124.350.039-51, com endereço eletrônico vitormrosa.10@gmail.com, residente e domiciliado a Rua Victor Konder, nº 242, apartamento 404 – Bairro Comasa - nesta cidade de Joinville/SC – CEP 89.228-397, e **MARIA CLARA RODRIGUES SANTOS**, brasileira, solteira, estudante, Portadora da Carteira de Identidade nº 6.726.369/SSP/SC, inscrita no CPF nº 080.484.339-23, com endereço eletrônico mariaclararodriguessantos1@gmail.com, residente e domiciliada à Rua Dilma Virgilina Garcia, nº 357 – Bairro Aventureiro – nesta cidade de Joinville/SC – CEP 89.225-800, de ora em diante, doravante denominados simplesmente **PROMITENTES COMPRADORES**, tem entre si, como justo e contratado, o que se segue:

CLÁUSULA 1ª – Os **PROMITENTES VENDEDORES**, são legítimos possuidores e proprietários do imóvel abaixo descrito e caracterizado:

- **APARTAMENTO 603 da Torre 02, do Residencial Soft Aventureiro**, localizado no 6º pavimento, situado na rua Adolfo Ribeiro Padilha, nº 167, neste município de Joinville, com área total de 62,23 m², área privativa de 52,17 m², área comum de 10,06 m², fração ideal 0,977%, equivalente a 41,26 m² do terreno com área total de 4.223,28 m², incluindo vaga de garagem coberta, nº 41. Matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, matrícula 169.590, com Inscrição Imobiliária 107896.2.0169590-09.

Parágrafo Primeiro – As partes declaram que a descrição do imóvel constante na presente cláusula é apenas enunciativa, portanto apenas reproduz àquela constante da matrícula, sendo a presente compra e venda realizada em caráter "ad corpus".

Parágrafo segundo – As partes acordam que qualquer averbação a ser feita na referida matrícula relativa à documentação dos **PROMITENTES VENDEDORES** e do imóvel será de inteira responsabilidade dos mesmos, arcando estes com o pagamento das custas inerentes, EXCETO todas as outras referentes ao processo de venda (registro, FRJ, ITBI e outras), as quais serão de inteira responsabilidade dos **PROMITENTES COMPRADORES**.

Parágrafo Terceiro – Os **PROMITENTES COMPRADORES** declaram que vistoriaram o imóvel objeto deste instrumento e suas condições, não podendo alegar desconhecer as condições do mesmo, bem como aceita integralmente o padrão de acabamento do

mesmo, o qual foi utilizado para formação do preço de venda. Trata-se de imóvel usado, pronto e acabado e será vendido no estado em que se encontra. Permanecem os itens relacionados a seguir, todos no estado em que se encontram e, por se tratarem de itens usados, não possuem garantia:

Cozinha/Lavanderia: móveis sob medida, fogão, forno elétrico, depurador de ar e luminárias.

Sala: Painel de TV, sofá, mesa com 4 cadeiras, 2 tapetes, cortinas e luminárias.

Quarto 1: 1 closet, 2 criados-mudos, 1 cama e cabeceira, 1 ar condicionado, cortinas e luminária.

Banheiro: Balcão de pia, torneira da pia, chuveiro e box de vidro.

Quarto 2: móveis sob medida, cortinas e luminárias.

Varanda: mesa retrátil.

CLÁUSULA 2ª – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **PROMITENTES VENDEDORES** têm ajustado vender, conforme prometem aos **PROMITENTES COMPRADORES**, e estes a comprar-lhes, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira, no estado em que se encontra, não tendo constatado qualquer vício aparente ou irregularidade que possa impedir o seu imediato uso, que os **PROMITENTES VENDEDORES** possuem de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, pessoais, fiscais ou extrajudiciais, dívidas, arrestos ou sequestros, ou, ainda, de restrições de qualquer natureza, bem como declaram que não respondem por qualquer ação judicial que possa interferir na segurança do presente negócio ou que possuam restrições junto aos órgãos de proteção ao crédito, garantindo aos **PROMITENTES COMPRADORES** o risco da evicção (perda do imóvel), sem prejuízo de eventuais perdas e danos que suportarem.

Parágrafo Primeiro – Os **PROMITENTES VENDEDORES** apresentam neste ato, os documentos abaixo relacionados:

- Certidões Negativas de Feitos Cíveis, Criminal, Falência, de Primeiro e Segundo Grau do Tribunal de Justiça de Santa Catarina;
- Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas;
- Certidões Negativas de Ações Trabalhistas;
- Certidões Negativas da Justiça Federal de Feitos Cíveis e Criminais, 1ª e 2ª Instância;
- Certidões Negativas de Débitos da Secretaria do Estado da Fazenda;
- Certidões Negativas de Débitos da Receita Federal;
- Certidão de Débitos da Fazenda Municipal;
- Certidão de Inteiro Teor e Certidões Negativas de Ônus Reais e Ações Pessoais Reipersecutórias;
- Certidão Negativa de Débitos junto a Engepasa Ambiental;
- Certidão Negativa de Débitos Condominiais.

Parágrafo Terceiro – Além das declarações acima, os **PROMITENTES VENDEDORES** afirmam que não respondem nem ingressaram com qualquer processo judicial perante a Vara da Família ou as Justiças desta cidade ou de qualquer outra, que envolva o imóvel, objeto do presente, ou que possa interferir na segurança jurídica da negociação ora firmada.

Parágrafo Quarto – Os **PROMITENTES VENDEDORES**, além das declarações, afirmam que não contraíram dívidas ou obrigações em outras localidades do país que possam interferir na segurança jurídica do presente negócio.

Parágrafo Quinto – Independentemente dos resultados informados nas certidões negativas de débitos expedidas pelos órgãos públicos, suas concessionárias ou, ainda, declaração de quitação de condomínio, quando for o caso, os **PROMITENTES VENDEDORES** se obrigam a quitar eventuais débitos que venham a ser apurados em data posterior à expedição dos referidos documentos, exceto se o fato que resultou em dito débito tenha ocorrido após os **PROMITENTES COMPRADORES** serem imitidos na posse do imóvel objeto do presente.

Parágrafo Sexto – Se o débito apurado, de que trata o parágrafo anterior, for de natureza pessoal dos **PROMITENTES VENDEDORES**, sem vinculação com o imóvel, e o mesmo venha a interferir na segurança jurídica do presente negócio, ficam os **PROMITENTES VENDEDORES** obrigados a quitá-lo, mesmo que os **PROMITENTES COMPRADORES** já tenham sido imitidos na posse do referido imóvel, pois, nesse caso, a dívida não estará a eles atrelada.

Parágrafo Sétimo – Os **PROMITENTES VENDEDORES** declaram, sob as penas da lei, que não participam nem participaram nos últimos cinco anos de qualquer sociedade comercial na qualidade de sócios, seja nesta cidade ou em qualquer outra localidade do país.

DO PREÇO

CLÁUSULA 3ª – O valor total ajustado para a presente negociação é de **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**, que serão pagos pelo **PROMITENTE COMPRADOR** aos **PROMITENTESE VENDEDORES** da seguinte maneira:

- 1 **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, já pagos a título de arras de natureza confirmatória, mediante PIX com chave 11371398976 do Banco Nu Pagamentos S.A. – Favorecida THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER – CPF nº 113.713.989-76;
- 2 **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, já pagos no dia 28 de outubro de 2024, mediante PIX com chave thuanyaguiar63@gmail.com para a conta corrente 3992654-0, agência 0001 do Banco C6 S.A. – Favorecida THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER – CPF nº 113.713.989-76;
- 3 **R\$ 33.400,99 (trinta e três mil e quatrocentos reais e noventa e nove centavos)**, já pagos no ato da assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro, mediante PIX com chave thuanyaguiar63@gmail.com para a conta corrente 3992654-0, agência 0001 do Banco C6 S.A. – Favorecida THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER – CPF nº 113.713.989-76;
- 4 **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, serão pagos em cinco parcelas de R\$ 1.000,00 (mil reais) em todo dia 10 de cada mês, a contar a partir do mês de dezembro de 2024, mediante PIX com chave thuanyaguiar63@gmail.com para a conta corrente 3992654-0, agência 0001 do Banco C6 S.A. – Favorecida THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER – CPF nº 113.713.989-76;
- 5 **R\$ 203.699,01 (duzentos e três mil e seiscentos e noventa e nove reais e um centavo)**, serão pagos mediante saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, subsídio do programa Minha Casa Minha Vida e financiamento bancário junto ao Banco Caixa Econômica Federal;
- 6 **R\$ 15.900,00 (quinze mil e novecentos reais)**, serão pagos no ato da assinatura

do presente instrumento, a título de honorários de corretagem, mediante PIX com chave de número 73280798604 para a conta corrente 12291-2, agência 3539-4, do Banco do Brasil S.A. – Favorecida MARIA MAGDA RODRIGUES SANTOS – CPF nº 732.807.986-04, CRECI nº 50007/F SC.

DO PARCELAMENTO

CLÁUSULA 4ª – Considerando que os **PROMITENTES COMPRADORES** optaram por quitar o valor da negociação em parcelas pré-estabelecidas, comprometem-se desde já a pagar as referidas parcelas nos seus vencimentos, sob pena de, em não o fazendo e sem prejuízo das sanções decorrentes de seu inadimplemento, ficarem sujeitos ao pagamento de multa moratória de 2%, juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo INPC, calculados pro rata die sobre o valor da parcela não paga, bem como todas as despesas que os **PROMITENTES VENDEDORES** hajam feito com notificação ou interpelação, inclusive os honorários advocatícios, sem prejuízo de os **PROMITENTES VENDEDORES** optarem pela rescisão do presente contrato ou execução do presente instrumento. Havendo a rescisão, obrigam-se os **PROMITENTES VENDEDORES** a devolver o valor até então recebido devidamente corrigido pelo INPC, somente deduzidas as penalidades previstas neste contrato na **Cláusula 9ª**.

Parágrafo Primeiro - Os valores pagos através de PIX, somente serão considerados quitados mediante a efetivação do crédito.

Parágrafo Segundo – A não efetivação dos mencionados créditos, por qualquer causa, implicará na automática aplicação das penalidades para os casos de inadimplência, incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga.

Parágrafo Terceiro - A eventual tolerância do **PROMITENTES VENDEDORES** à infringência de qualquer das cláusulas deste instrumento ou o não exercício de qualquer direito nele previsto constituirá mera liberalidade, não implicando em novação ou transação de qualquer espécie.

Parágrafo Quarto - Cada parte será responsável, consoante a Legislação Aplicável, por calcular, aferir, reter e pagar todos os Tributos sob sua respectiva responsabilidade, referentes ao presente Contrato.

DO FINANCIAMENTO

CLÁUSULA 5ª – Considerando que os **PROMITENTES COMPRADORES** utilizarão recursos de financiamento bancário, deverão, no prazo máximo de 05 dias contados da assinatura deste instrumento, providenciar a entrega de toda a documentação necessária, tanto das partes como do imóvel, ao agente de crédito imobiliário de sua escolha. Os **PROMITENTES COMPRADORES** declaram ter ciência da relação de documentos antes mencionada, pois foram informados pela instituição financeira ou seu correspondente. Declaram, ainda, ter ciência de que não poderão ter restrições cadastrais pessoais, tais como SPC, SERASA, entre outros, que possam inviabilizar a concessão de crédito. Além da mencionada restrição, os **PROMITENTES COMPRADORES** têm ciência de que, no curso do processo de análise do crédito aqui pretendido, não poderão criar novas dívidas ou contrair outros empréstimos, uma vez que estes poderão impedir a aprovação da concessão do crédito pleiteado.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato está condicionado ao resultado favorável

da engenharia do imóvel e da aprovação de crédito (financiamento) dos **PROMITENTES COMPRADORES** junto ao agente de crédito imobiliário, cujo prazo para obtenção do resultado é de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste instrumento, estando os **PROMITENTES COMPRADORES** cientes de que devem entregar a documentação à instituição financeira nos termos previstos no caput desta cláusula. Ultrapassado o referido prazo e não obtido o crédito e/ou laudo da engenharia, ou caso o resultado de alguma delas seja negativo ou insuficiente, ocorrerá o desfazimento do presente negócio sem ônus entre os contratantes.

Parágrafo Segundo – Ocorrendo a aprovação pela Instituição Financeira da documentação apresentada pelas partes, os contratantes se obrigam a assinar o contrato de financiamento tão logo sejam convocados a fazê-lo, o que se dará através de qualquer forma de comunicação, a saber: ligação telefônica, mensagem por WhatsApp e/ou e-mail, sob pena de, não o fazendo, se submeter às penalidades ajustadas no presente contrato.

Parágrafo Terceiro – Se, porventura, qualquer das partes estiver ausente na data da assinatura do contrato de financiamento, fica esta comprometida, desde já, a outorgar procuração específica, através de instrumento público, para a prática do ato.

Parágrafo Quarto – Após a celebração do contrato de financiamento, os **PROMITENTES COMPRADORES** deverão encaminhá-lo ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 05 dias, a fim de que seja prenotado para registro, salvo se ocorrer atraso na emissão da guia de ITBI pela Prefeitura Municipal de Joinville e que não tenha sido causado pelos **PROMITENTES COMPRADORES**. Uma vez concluído o registro, imediatamente deverá ser entregue uma via do contrato registrado à instituição financeira, para que a mesma promova a liberação do valor do financiamento para os **PROMITENTES VENDEDORES**.

Parágrafo Quinto – Fica ajustado que a propriedade do imóvel ora negociado somente será transferida aos **PROMITENTES COMPRADORES** após a quitação integral do preço aqui ajustado; portanto, independentemente de ter sido firmado o contrato de financiamento, a plena propriedade estará condicionada ao repasse dos respectivos valores do financiamento aos **PROMITENTES VENDEDORES**.

Parágrafo Sexto – Na hipótese de o valor do financiamento sofrer atualização monetária e/ou aplicação de juros em seu valor originário, dito benefício será creditado exclusivamente aos **PROMITENTES VENDEDORES**, não podendo os **PROMITENTES COMPRADORES** nada exigir a tal título.

DA POSSE

CLÁUSULA 6ª – A posse do imóvel, objeto deste contrato, será transmitida pelos **PROMITENTES VENDEDORES** aos **PROMITENTES COMPRADORES**, em até 30 (trinta) dias a contar da liberação dos valores de financiamento para os **PROMITENTES VENDEDORES** pela instituição financeira, mediante a entrega das chaves.

Parágrafo Primeiro – Caso a posse do imóvel objeto deste instrumento não seja dada aos **PROMITENTES COMPRADORES** na data acima estabelecida, fica pactuado que estes terão direito a receber o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia de atraso na entrega das chaves.

Parágrafo Segundo – No ato da entrega das chaves, deverão os **PROMITENTES VENDEDORES** apresentar os documentos abaixo descritos para prestação de contas aos **PROMITENTES COMPRADORES**:

- a) Três últimas faturas da Celesc e do condomínio devidamente quitados, inclusive leitura parcial da data de entrega das chaves;
- b) Carnes de IPTU e TLU relativos ao exercício de 2024, com as parcelas vencidas até a data da posse devidamente quitadas.

CLÁUSULA 7ª – Os **PROMITENTES VENDEDORES** são responsáveis, até a data da efetiva transmissão da posse aos **PROMITENTES COMPRADORES**, pelos pagamentos de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, objeto deste contrato, tais como: IPTU, taxa de limpeza e conservação, tarifa de energia elétrica, água e esgoto, e demais encargos, exceto aquelas decorrentes de religação, sobretudo se for necessário adaptar os respectivos medidores às exigências das empresas que controlam o fornecimento dos mencionados serviços, pois tal obrigação caberá aos **PROMITENTES COMPRADORES**.

Parágrafo Único – Os **PROMITENTES COMPRADORES** se comprometem, em até 15 (quinze) dias após serem imitidos na posse do imóvel, objeto do presente, a promover, às suas expensas, a transferência para o seu nome das despesas dos impostos, taxas, contribuições, consumo de água e luz, condomínio, sob pena de responderem por eventuais danos que porventura venham a sofrer os **PROMITENTES VENDEDORES**, especialmente protestos de títulos, registro em SPC e SERASA, ações judiciais de cobrança, entre outras.

CLÁUSULA 8ª – A partir da data da imissão na posse, correrá por conta exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES** todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, bem como quaisquer exigências das autoridades públicas que incidam sobre o 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 da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outras de qualquer natureza decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA 9ª – Fica desde já ajustado que, caso o presente contrato venha a ser rescindido por culpa exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES**, os **PROMITENTES VENDEDORES** poderão reter do valor a ser devolvido aos mesmos o correspondente às penalidades previstas no presente contrato, a saber: multa de 10% (dez por cento) do valor global do contrato e “aluguel” de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor global do contrato, calculado pelo tempo de ocupação do imóvel até a sua efetiva desocupação; valor da comissão paga pelos **PROMITENTES VENDEDORES**; além das despesas extrajudiciais, inclusive de advogados, no patamar de 20%, e processuais, sem prejuízo de eventuais perdas e danos que porventura venham a ser apurados.

CLÁUSULA 10ª – Caso o presente contrato venha a ser rescindido por culpa exclusiva

dos **PROMITENTES VENDEDORES**, os mesmos ficam obrigados ao pagamento da multa de 10% (dez por cento) do valor global do contrato, bem como deverão restituir os valores até então recebidos, abatido apenas o valor do aluguel fixado na cláusula anterior, caso os **PROMITENTES COMPRADORES** tenham sido imitidos na posse do imóvel ora transacionado. Caso os **PROMITENTES COMPRADORES** tenham que recorrer a algum meio de cobrança extrajudicial ou judicial, também serão devidas despesas extrajudiciais, inclusive de advogados, no patamar de 20%, e processuais, sem prejuízo de perdas e danos que porventura venham a ser apurados.

Parágrafo Primeiro – As partes estabelecem como base para o cálculo das penalidades previstas na presente cláusula o valor total da presente transação.

CLÁUSULA 11ª – Resolvem as Partes instituir neste contrato a Cláusula Resolutiva, prevista nos arts. 474 e 475 do Código Civil, para constar que, caso os **PROMITENTES COMPRADORES** venham a atrasar o pagamento de quaisquer valores indicados na **Cláusula 3ª**, e, se constituídos em mora, não purguem a mora no prazo de 15 (quinze) dias, poderão os **PROMITENTES VENDEDORES** desfazer o presente contrato, devolvendo as quantias pagas, descontando as penalidades previstas neste instrumento na **Cláusula 8ª**.

Parágrafo Único – O presente contrato, por suas obrigações principais ou acessórias, caracteriza Título Executivo Extrajudicial, na forma do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

CLÁUSULA 12ª – Os **PROMITENTES COMPRADORES** não poderão ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato, sem a anuência expressa dos **PROMITENTES VENDEDORES**, até a efetiva quitação do preço aqui ajustado.

DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

CLÁUSULA 13ª – Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpeleções de qualquer parte far-se-ão por escrito, e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente com contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registro ou aviso de recebimento (AR), e-mail e serão consideradas efetivadas com a leitura do e-mail confirmada por meios eletrônicos, desde que enviadas para o endereço constante no preâmbulo.

DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

CLÁUSULA 14ª – Na hipótese de tratamento de dados pessoais no âmbito deste Contrato, as Partes comprometem-se a utilizar os dados pessoais a que tiver acesso dentro dos limites de suas respectivas obrigações contratuais e de acordo com as finalidades estabelecidas para tanto, em total cumprimento aos requisitos estabelecidos na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

Parágrafo único - As PARTES obrigam-se a manter absoluto sigilo sobre os dados, especificações técnicas, comerciais e demais informações que venham a ter acesso ou conhecimento em virtude deste contrato, comprometendo-se a não as divulgar a terceiros de qualquer forma ou sob qualquer pretexto, salvo se decorrente de

determinação Judicial, inclusive se submetendo ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados – Lei nº 13.709/2018 (LGPD). Fica expressamente proibida a utilização de tais informações para fins diversos do objeto do presente contrato. São consideradas informações confidenciais para os fins deste contrato aquelas que não possuem natureza pública e que a parte receptora venha a tomar ciência em virtude deste contrato.

DA INTERMEDIACÃO

CLÁUSULA 15ª - As partes foram assistidas pela corretora de imóveis **MARIA MAGDA RODRIGUES SANTOS**, inscrita no CPF sob nº 732.807.986-04, e no CRECI/SC nº 50007, estabelecida a Rua Dilma Virgínia Garcia, nº 357 – Bairro Aventureiro – nesta cidade de Joinville/SC – CEP 89.225-800, conforme Contrato de Intermediação Imobiliária.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 16ª – Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e/ou sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

CLÁUSULA 17ª – O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento dos **PROMITENTES COMPRADORES**, caso em que os **PROMITENTES VENDEDORES** poderão optar pela rescisão do presente contrato ou pela cobrança dos valores devidos.

CLÁUSULA 18ª – As regras aqui estipuladas substituem qualquer negociação ou acerto que possa ter ocorrido entre as partes, portanto qualquer alteração ou aditamento aos seus termos só terão validade se forem realizados por escrito.

CLÁUSULA 19ª – Ocorrendo a hipótese do cartório de imóveis formular exigências para o registro da escritura de compra e venda, as despesas decorrentes deverão ser arcadas pela parte que deu causa a tais exigências.

Parágrafo Único – Ocorrendo ditas exigências as mesmas deverão ser atendidas no prazo fixado pelo cartório de imóveis, sob pena da parte inocente poder exigir o cumprimento da obrigação por parte do infrator, aplicando-lhe as penalidades previstas no presente contrato.

CLÁUSULA 20ª – Os **PROMITENTES COMPRADORES** e **PROMITENTES VENDEDORES** declaram, neste ato, que receberam, previamente, da **INTERMEDIADORA** a minuta do presente instrumento, a fim de que fosse lida, examinada e aprovada, inclusive com a liberdade de se assessorarem por advogado de sua confiança. Portanto, as cláusulas e parágrafos com as condições pactuadas neste contrato são de suas inteiras compreensões e atendem integralmente aos seus interesses.

CLÁUSULA 21ª - Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida

ou inoperante não estivesse contida neste Contrato, salvo se não seja contrária as demais disposições ora previstas.

CLÁUSULA 22^a – Na interpretação do presente instrumento contratual deverão ser obedecidos os princípios da boa-fé, da reciprocidade, da razoabilidade e do equilíbrio contratual e as disposições legais constantes nos artigos 481 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como os direitos relativos aos riscos da evicção.

CLÁUSULA 23^a - O presente Contrato pode ser firmado pelas Partes através de assinatura em sua modalidade digital, com fundamento no art. 10, parágrafo 2º da MP 2200-2 e art. 6º do Decreto 10.278/2020, de modo que ambas as Partes manifestam expressamente a aceitação pelo método selecionado, bem como manifestam expressamente ciência quanto à validade jurídica da mesma, não podendo reclamar de qualquer forma, sob nenhuma circunstância, a qualquer tempo, acerca da respectiva validação e eficácia.

Parágrafo Único – Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante a utilização de certificados e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e, ou ainda, por meio de portais de assinaturas eletrônicas.

CLÁUSULA 24^a – Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Joinville/SC, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e acertadas, as partes firmam o presente instrumento particular em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença da Testemunha, que também o assina.

Joinville, 29 de outubro de 2024

PÁGINA DE ASSINATURAS

Documento assinado digitalmente
 **BRUNO ALEXANDRE SCHUMACHER**
Data: 29/10/2024 21:38:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

BRUNO ALEXANDRE SCHUMACHER
Promitente Vendedor

Documento assinado digitalmente
 **THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER**
Data: 29/10/2024 21:37:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

THUANY HILDEGARDT DE AGUIAR SCHUMACHER
Promitente Vendedora

Documento assinado digitalmente
 **VITOR MAURICIO DOS SANTOS ROSA**
Data: 29/10/2024 21:53:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

VITOR MAURICIO DOS SANTOS ROSA
Promitente Comprador

Documento assinado digitalmente
 **MARIA CLARA RODRIGUES SANTOS**
Data: 29/10/2024 22:01:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARIA CLARA RODRIGUES SANTOS
Promitente Compradora

Documento assinado digitalmente
 **MARIA MAGDA RODRIGUES SANTOS**
Data: 30/10/2024 06:57:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARIA MAGDA RODRIGUES SANTOS
Testemunha



DADOS DO CLIENTE / DADOS DO IMÓVEL		DATA GERAÇÃO:	01/09/2025	EXTRATO DE EVOLUÇÃO DO SALDO	
Contrato	844443617109-1			Saldo Devedor Teórico em	08/08/25
Nome	VITOR MAURICIO DOS SANTOS ROSA			Valor	R\$ 197.751,31
CPF/CGC	124.350.039-51			Juros/Correção do Mês	R\$ 1.072,99
Endereço	R ADOLFO RIBEIRO PADILHA 167 APARTAMENTO AVENTUREIRO JOINVILLE SC 89226200			Amortização do Mês	R\$ 128,41
				Indexador do Saldo	POUPANCA/FGTS NO SFH
DADOS DO CONTRATO				UTILIZAÇÃO DO FGTS NA PRESTAÇÃO	
Prazo do Financiamento	420 meses			Saldo Anterior	R\$ 0,00
Prazo Remanescente	411 meses			Correção Mês	R\$ 0,00
Taxa de Juros Contratual Nominal	6,5%			Utilização Mês	R\$ 0,00
Taxa de Juros Nominal com Relacionamento	6,5%			Saldo Atual	R\$ 0,00
Sistema de Amortização	TP				
Agência de Contrato	4123-8				

DESCRIÇÃO DAS ÚLTIMAS PRESTAÇÕES/DEVOLUÇÕES

Data Vencimento	Data Pagamento	Nº	Tipo	Amortização + Juros	Seguro	Taxas Administração	Subsídio Governo/ Bônus	Diferencial de Juros + TR	FGTS Quota/ Valor	Mora/ Multa	Devido	Pago	Diferença de Pagamento
08/08/2025	11/08/2025	9	310	1.199,34	35,26	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	27,23	1.286,83	1.286,83	0,00
08/07/2025	08/07/2025	8	310	1.197,23	35,21	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.257,44	1.257,44	0,00
08/06/2025	09/06/2025	7	310	1.195,20	35,16	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.255,36	1.255,36	0,00
08/05/2025	08/05/2025	6	310	1.193,16	35,09	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.253,25	1.253,25	0,00
08/04/2025	08/04/2025	5	310	1.191,15	35,05	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.251,20	1.251,20	0,00
08/03/2025	07/03/2025	4	310	1.189,85	35,02	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.249,87	1.249,87	0,00
08/02/2025	10/02/2025	3	310	1.188,27	34,99	25,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.248,26	1.248,26	0,00
08/01/2025	08/01/2025	2	310	1.186,27	34,94	0,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.246,21	1.246,21	0,00
08/12/2024	06/12/2024	1	310	1.185,28	34,87	0,00	0,00	0,00	0 / 0,00	0,00	1.245,15	1.235,78	9,37

TOTAL DA DIFERENÇA ATUALIZADA R\$ 0,00

ENCARGOS GERADOS E EM ABERTO (15 ÚLTIMAS PRESTAÇÕES)

Data Vencimento	Nº	Índice Reajuste	Amortização + Juros	Seguro	Taxas Administração	Subsídio Governo/ Bônus	Diferencial de Juros + TR	FGTS Quota/ Valor	Mora/ Multa	Valor a Pagar
08/09/2025	10	1.0	1.201,40	35,31	25,00	0,00	0,00	10 / 0,00	0,00	1.261,71

QUANTIDADE DE ENCARGOS EM ABERTO: 1

TOTAL A PAGAR R\$ 1.261,71

MENSAGENS DO CONTRATO:

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades) SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492 Ouvidoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br

MENSAGENS INFORMATIVAS:

/ - Débito Automático em Conta: Utilize o serviço de débito automático em conta para pagamento das prestações. É cômodo e gratuito. Procure sua agência. / - Mudança de endereço e telefone: Mantenha seu endereço e telefones atualizados junto à CAIXA para atendê-lo mais prontamente sempre que você precisar. / - Canais para pagamento: Terminais de auto-atendimento CAIXA, Internet ""Banking"" CAIXA, Rede de Casas Lotéricas, Correspondentes Bancários ""CAIXA AQUI"", Rede bancária. Consulte no SAC CAIXA os limites de pagamento em cada um dos canais. - 2ª via do carnê: Obtenha a 2ª. via de seu carnê pela internet, no endereço caixa.gov.br / - Pontualidade no Pagamento: Pague em dia suas prestações habitacionais. Evite transtornos e pagamento de juros por atraso. O não pagamento das prestações acarreta o registro do cliente nos cadastros informativos de créditos e sujeita o contrato a ações de cobrança administrativas e judiciais. / - Caso conste prestação vencida anterior, o pagamento efetuado será utilizado para quitação da prestação mais antiga vencida e não paga.

Informação/Sigla	Descrição	Tipo	Descrição
Diferença de Pagamento	Diferença entre valor devido e pago, sendo (-) credora para o contrato.	310	PGTO NORMAL PRE
Índice Reajuste	Índice Reajuste Prestação do Mês conforme cláusula contratual.		

DOCUMENTO APENAS INFORMATIVO, NÃO É VÁLIDO PARA PAGAMENTO. VALORES APURADOS PARA A DATA DE GERAÇÃO DO DOCUMENTO E EXPRESSOS

De Olho na Qualidade Minha Casa Minha Vida - Atendimento ao Comprador: 0800 721 6268
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br



Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço RESIDENCIAL SOFT AVENTUREIRO (37.042.904-0001.90)

748-0

R ADOLFO RIBEIRO PADILHA, 167 - AVENTUREIRO, JOINVILLE, 89.226-200

Data do Documento	Número do Documento	Espécie	Agência/Cód. Beneficiário	Data de Vencimento
01/08/2025	25/209659-9	9-REAL	2602.02.06534	15/08/2025
Rateios / Instruções			Nosso Número/Cód. do Doc.	
Água 489,00/496,00			43,51	
Fundo de Reserva (10%)			30,97	
Taxa de Condomínio 07/2025			309,71	
Chamada de Capital parc 12/12			50,00	
			25/209659-9	
			(=) Valor do Documento	
			434,19	
			(=) Valor Cobrado	
Nome do Pagador				
(02-603) VITOR MAURICIO DOS SANTOS ROSA - 124.350.039-51				
Exatta Administração de Condomínios - Telefone (47) 3207-0430				
Autenticação Mecânica / Recibo do Pagador				

dobro



748-0

74891.12529 09659.926027 02065.341006 3 11740000043419

Local de Pagamento				Data de Vencimento	
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO				15/08/2025	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço RESIDENCIAL SOFT AVENTUREIRO (37.042.904-0001.90)				Agência/Cód. Beneficiário	
R ADOLFO RIBEIRO PADILHA, 167 - AVENTUREIRO, JOINVILLE, 89.226-200				2602.02.06534	
Data do Documento	Número Documento	Especie Doc.	Aceite	Data do Processamento	Nosso Número/Cod. Doc.
01/08/2025	25/209659-9			13/08/2025	25/209659-9
Uso do banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	1	9-REAL			434,19
Instruções: * Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o beneficiário. Após o vencimento cobrar: 2% de multa + Juros de 1% a.m + Correção monetária (INPC) APÓS 60 DIAS DO VENCIMENTO SOMENTE PODERÁ SER PAGO NO ESCRITÓRIO "DEMATTE ADVOCACIA" FONE 3422-4002 (+20% DE HONORÁRIOS) Unidade do Beneficiário JOINVILLE - SC					(-) Descontos/Abatimento
					(-) Outras Deduções
					(+) Juros/Multa
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço					
(02-603) VITOR MAURICIO DOS SANTOS ROSA - 124.350.039-51					
R ADOLFO RIBEIRO PADILHA 167 - AVENTUREIRO					
89226200 - JOINVILLE - SC					

Autenticação Mecânica / FICHA DE COMPENSAÇÃO



corde