

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

VENDEDORA:

EMBRAED – EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Brasil, nº. 2431, sala 05, na cidade de Balneário Camboriú/SC, inscrita no CNPJ sob nº. 78.530.375/0001-50, neste ato representada por seu administrador, Sr. **ROGÉRIO ROSA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº. 305.395-4-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 180.280.399-87, residente e domiciliado à Avenida Atlântica, nº. 5086, apto. 2001, na cidade de Balneário Camboriú/SC.

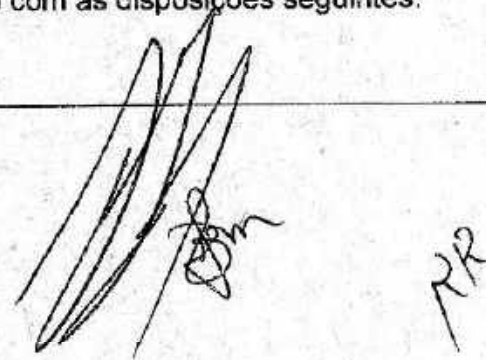
ADQUIRENTE:

JOSÉ LUIZ ALMIRÃO, brasileiro, divorciado, advogado, portador do RG nº. 10.190.070-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 831.612.108-59, residente e domiciliado à Rua Vanhagem, 2040, Boa Vista, CEP 84070-170, na cidade de Ponta Grossa/PR, e **BEATRIZ JETELINA MONTEIRO**, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora do RG nº. 3.694.734-9, inscrita no CPF sob nº. 473.762.879-49, residente e domiciliada à Rua Vanhagem, 2040, Boa Vista, CEP 84070-170, na cidade de Ponta Grossa/PR (fone: 48 3284-5047 ou 9989-1817).

CLÁUSULA PRIMEIRA: A VENDEDORA, em razão de instrumento particular firmado com **VALTER NAVE TAVARES e sua mulher IVONE MOURA NAVE TAVARES**, é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto do presente contrato e da matrícula de nº. 05610, do 2º. Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, descrito na cláusula segunda.

CLÁUSULA SEGUNDA: Constitui **objeto do presente contrato** o imóvel representado pelo **apartamento nº. 801, mobiliado**, no estado de conservação e uso em que se encontra nesta data, com área total de 183,1268m²; fração ideal de 4,2453m², do terreno com 600,00m², **com uma vaga de garagem**, do **Edifício RESIDENCIAL KARINE**, localizado na Rua 4502, nº. 90, na cidade de Balneário Camboriú/SC, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou ações judiciais, respondendo a VENDEDORA pela evicção.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor total do presente contrato, sua forma de correção e pagamentos ficam estabelecidos de acordo com as disposições seguintes:



VALOR TOTAL DO CONTRATO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

FORMA DE PAGAMENTO E CORREÇÃO:

a) **R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais) a título de arras, sinal de negócio e princípio de pagamento, mediante TED – Transferência Eletrônica Disponível, a ser efetuada pelos ADQUIRENTES para a **conta corrente nº. 03001155-1**, mantida pela **VENDEDORA EMBRAED – EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES LTDA, CNPJ nº. 78.530.375/0001-50**, junto à **agência nº. 0921**, da **CEF – Caixa Econômica Federal**, até o dia **23/02/2009**, servindo o comprovante da operação de recibo de pagamento;

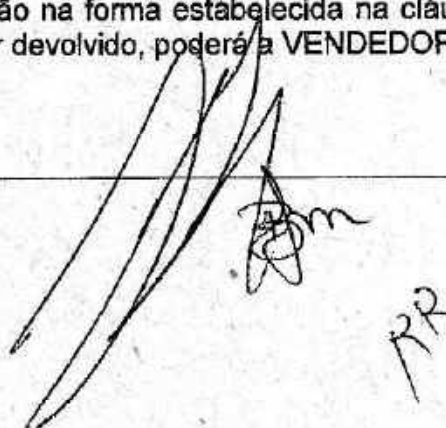
b) **R\$290.000,00** (duzentos e noventa mil reais) para pagamento em **36 (trinta e seis) parcelas mensais** e consecutivas de **R\$8.055,56** (oito mil, cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), representadas por 36 Notas Promissórias, a **1ª. com vencimento em 20.03.2009** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, cujos valores serão corrigidos pelo Índice de variação acumulado, progressivo e positivo do IGPM – FGV e acrescidos de juros de 1,1% (um vírgula um por cento) ao mês, sobre o saldo devedor, a partir desta data até a data dos vencimentos;

CLÁUSULA QUARTA: O pagamento de qualquer das prestações assumidas pelos ADQUIRENTES após o dia do vencimento, sujeitá-los-ão ao pagamento de correção monetária em percentual igual ao estabelecido para fins de reajuste do presente contrato, ficando os ADQUIRENTES obrigados, ainda, ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa contratual equivalente a 2,0% (dois por cento), sobre o valor corrigido.

CLÁUSULA QUINTA: O recebimento das prestações fora das datas estipuladas na cláusula terceira, ou a dispensa dos acréscimos legais, não se constituirá em alteração ou renovação contratual, mas em mero ato de tolerância da VENDEDORA.

CLÁUSULA SEXTA: O atraso de (3) três meses no vencimento do pagamento ou no cumprimento de qualquer obrigação contratual, ou três (3) prestações, consecutivas ou não, após interpelação judicial ou extrajudicial com prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora, ensejará o vencimento e exigibilidade de todo o saldo do preço, através de suas prestações vencidas e vincendas, podendo ser promovida a execução dos títulos emitidos, ou saldo do preço e prestações, com encargos contratuais, sem prejuízo à rescisão contratual e demais sanções legais aplicáveis ou previstas neste ajuste formal, se assim a VENDEDORA preferir.

CLÁUSULA SÉTIMA: Ocorrendo a rescisão na forma estabelecida na cláusula sexta, pactuam as partes que, sobre o valor a ser devolvido, poderá a VENDEDORA proceder às seguintes deduções:



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature and the initials 'RR'.

- a) 10% (dez por cento) a título de multa, sobre o valor total do Contrato, devidamente corrigido, como compensação de comissões e outras despesas administrativas e fiscais suportadas pela VENDEDORA;
- b) Em razão de o imóvel já estar na posse dos ADQUIRENTES, estes pagarão à VENDEDORA, por compensação, 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês ou fração de mês, do preço reajustado monetariamente do imóvel objeto do presente instrumento, pela sua fruição, calculado a partir da sua respectiva imissão na posse do imóvel, ficando desde já autorizado à VENDEDORA o abatimento da quantia equivalente, da devolução aos ADQUIRENTES.

CLÁUSULA OITAVA: Confiada a cobrança de quaisquer atrasos do presente contrato, por inadimplência, a advogado, independentemente de multa, atualização monetária, juros de mora e demais encargos ou sanções previstas neste contrato, responderá a parte inadimplente pelas custas processuais, despesas efetuadas e honorários advocatícios, estes fixados desde já em 10% (dez por cento) sobre as importâncias reclamadas.

CLÁUSULA NONA: Os ADQUIRENTES receberão as chaves do imóvel imediatamente após o pagamento da parcela prevista na alíneas "a", da cláusula terceira, com o conseqüente ingresso na sua posse.

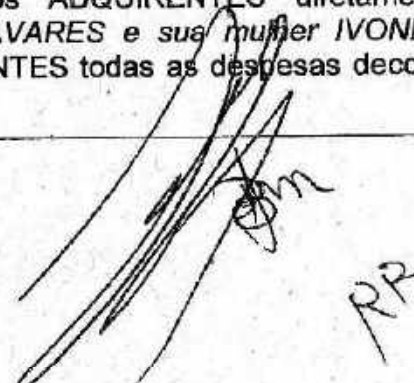
CLÁUSULA DÉCIMA: Passarão a ser de responsabilidade das ADQUIRENTES todos os encargos incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato, a partir da data do recebimento das chaves, tais como impostos, taxas e contribuições, bem como outras despesas decorrentes da posse, aí inseridas aquelas de condomínio e energia elétrica.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A VENDEDORA permanece responsável pelo pagamento de todos os eventuais encargos incidentes sobre o imóvel ora negociado, até a data da transferência da posse aos ADQUIRENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O presente contrato é irrevogável, irretroatável e irrenunciável, vinculando não só as partes, mas também seus herdeiros ou sucessores. Todavia será rescindível de pleno direito na ocorrência da hipótese prevista na cláusula sexta deste contrato ou inadimplemento caracterizado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Após final pagamento do preço ajustado na cláusula terceira, será outorgada escritura em favor das ADQUIRENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A escritura pública definitiva, a critério da VENDEDORA, poderá ser outorgada aos ADQUIRENTES diretamente pelos proprietários anteriores, VALTER NAVE TAVARES e sua mulher IVONE MOURA NAVE TAVARES, e caberão aos ADQUIRENTES todas as despesas decorrentes da




outorga da respectiva escritura pública, no que se referir aos registros, averbações, encargos fiscais e tributários de qualquer natureza, documentos, imposto de transmissão, aforamentos, laudêmios, taxa de ocupação ou de transferência de terras de marinha, bem como outros impostos ou taxas e contribuições que venham a incidir ou sejam lançados, referente à(s) unidade(s) autônoma(s) e fração(ões) ideal(ais) do terreno que este contrato tem por objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Elegem as partes, de comum acordo, o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

E, por estarem assim, justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas descritas, assinam o presente contrato em duas vias de idêntico teor, na presença de duas testemunhas.

Balneário Camboriú /SC, 20 de fevereiro de 2009.

EMBRAED – EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES LTDA.
VENDEDORA



JOSÉ LUIZ ALMIRÃO

ADQUIRENTES



BEATRIZ JETELINA MONTEIRO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: