

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA | COM FINANCIAMENTO

Pelo presente instrumento,

DE UM LADO, doravante denominada (o) (as) (os) **OUTORGANTE (S) VENDEDOR (ES)**, abaixo qualificada (o) (as) (os):

NOME: Sany Latielli Pereira Rodrigues de Oliveira
NACIONALIDADE: Brasileiro(a) | **PROFISSÃO:** Designer De Moda
PORTADOR(A) DO RG N°: 30276021 | **CPF N°:** 298.248.728-41
ESTADO CIVIL: Solteiro(a)
DOMICÍLIO: Avenida Brasil, 2671, Jardim Paulistano, 14.402-450, Franca/SP.

DE OUTRO LADO, doravante denominada (o) (as) (os) **OUTORGADO (S) COMPRADOR (ES)**, abaixo qualificada (o) (as) (os):

NOME: Djenifer Porto Pinheiro dos Santos
NACIONALIDADE: Brasileiro(a) | **PROFISSÃO:** Coladeira De Peças
PORTADOR(A) DO RG N°: 568598271 | **CPF N°:** 460.764.978-31
ESTADO CIVIL: Solteiro(a)
DOMICÍLIO: Rua Denizar Trevizani, 2227, Jardim Aeroporto III, 14.404-225, Franca/SP.

E, entre as partes supra, a **JARDINI IMOVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n°. 25.402.291/0001-75, e no CRECI sob nº 29.832/J, com sede nesta cidade de Franca/SP, à Avenida Paulo VI, 390, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, doravante denominada INTERMEDIADORA DA NEGOCIAÇÃO, nos termos artigo 722 e seguintes, do mesmo capítulo, Código Civil,

Firmando as partes entre si o presente contrato de compra e venda de imóvel, tendo por justo e acertado o quanto segue, nas cláusulas e condições que mutuamente avençam:

I. DO OBJETO

Cláusula primeira: O OUTORGANTE VENDEDOR se declara legítimo possuidor e proprietário do imóvel abaixo descrito, desembaraçado, livre de ônus reais e pessoais:

IMÓVEL: UM APARTAMENTO sob n° B01, localizado no Pavimento Térreo do BLOCO 1B, situado nesta cidade de Franca-SP, 1° Subdistrito, no Conjunto Habitacional denominado FRANCA H - OCTAVIO CILURZO, no lote nº 01 da quadra "G", na Rua José Lopes Mathias, nº 6.220, contendo 44,89 ms2 de área construída privativa, 9,41391 ms2 de área construída de uso comum, 54,30391 ms2 de área construída total, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,78125% ou 78.36078 ms2. Objeto da matrícula nº 93.319 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP. Cadastro na Prefeitura Municipal de Franca/SP sob o nº 01.4.12.16.011.01.17.

Parágrafo primeiro: A **PROCEDÊNCIA DO BEM** está aposta em sua matrícula, aludida supra, a qual a parte compradora **declara** ter consultado e dela tomado ciência de todos os termos.

Parágrafo segundo: Estando o imóvel irregular, compromete-se a parte vendedora a proceder a devida regularização, **cabendo à parte compradora aguardar, ciente de que regularizações dependem de expedientes de órgãos públicos, não se podendo prometer prazo para conclusão.**

Cláusula segunda: Fica pactuado que a INTERMEDIADORA, a parte COMPRADORA e a parte VENDEDORA deverão expedir e protocolar, no prazo máximo 03 (três) dias, após concluída a

documentação do imóvel, a documentação necessária para a consecução deste contrato, comprometendo-se a se diligenciar por todos os atos necessários para a perfeita transmissão do imóvel.

Cláusula terceira: Constatando-se qualquer omissão na apresentação da documentação aludida na cláusula anterior, a parte prejudicada notificará a parte omissa para que se diligencie às providências necessárias no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de multa diária ao importe de 1% (um por cento) do valor do negócio.

II. DO VALOR DO IMÓVEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula quarta: Pelo bem objeto deste instrumento, pagará o OUTORGADO COMPRADOR ao OUTORGANTE VENDEDOR, a importância de **R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais)** na forma abaixo descrita:

1. **PRIMEIRO MOMENTO – R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais):** Importância que o OUTORGADO COMPRADOR requererá junto à instituição financeira de sua escolha, e deverá ser liberada em favor do OUTORGANTE VENDEDOR no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data da apresentação do laudo de avaliação, que será elaborado por engenheiro credenciado junto ao referido agente financeiro. Caso o processo de financiamento seja devidamente aprovado e concluído, restando apenas a reserva financeira da instituição para a liberação do pagamento, as partes acordam que a negociação será mantida em seus estritos termos, mesmo após o prazo estipulado no item anterior, não se configurando justa causa para a rescisão deste contrato.

III. DA APROVAÇÃO PERANTE O AGENTE FINANCEIRO

Cláusula quinta: A parte COMPRADORA compromete-se a apresentar RENDA BRUTA FORMAL ou INFORMAL compatível com a operação financeira pretendida para aquisição do imóvel perante o banco.

Parágrafo primeiro: Caso tenha alteração da RENDA BRUTA da parte COMPRADORA, que ocasione modificação na concessão do crédito pelo agente financeiro, a mesma se responsabiliza por pagar eventual diferença das alterações dos valores no momento da transação financeira, ou, não podendo fazê-lo, faculta-se a rescisão nos termos do próximo parágrafo.

Parágrafo segundo: Não sendo aceito o imóvel como garantia pelo agente financeiro ou caso não seja aprovado o crédito em favor do OUTORGADO COMPRADOR, proceder-se-á ao distrato do presente instrumento, sem ônus para qualquer uma das partes, devendo a INTERMEDIADORA DA NEGOCIAÇÃO restituir ao OUTORGANTE COMPRADOR eventuais valores pagos à título de sinal em sua conta bancária, em um prazo máximo de 03 (três) dias. Caso a avaliação realizado pelo engenheiro designado pelo agente financeiro não alcance o valor necessário para a liberação da quantia pretendida com a operação, caberá exclusivamente ao OUTORGADO COMPRADOR a decisão de, alternativamente, optar pelo distrato, nos termos acima dispostos, ou realizar o pagamento da diferença, à vista, mediante transferência a conta bancária do OUTORGANTE VENDEDOR, no momento da assinatura do contrato de financiamento.

IV. DA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL

Cláusula sexta: O OUTORGANTE VENDEDOR irá transmitir a posse do imóvel objeto deste instrumento com a entrega das chaves ao OUTORGADO COMPRADOR, para que dele use e goze de modo que bem entender, somente e tão somente após o pagamento integral dos valores descritos Cláusula Quarta, com consequente liberação do valor financiado, e após o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo responsáveis ambas as partes pelo cumprimento todas as normas do estabelecimento creditício, bem como do Registrador, para concretizarem o referido negócio jurídico, respeitando os prazos e

pagamentos avançados na Cláusula Quarta, supra, encerrando assim a perfeita transmissão da propriedade e domínio.

Parágrafo Único: Serão realizadas consultas de certidões perante Órgãos Públicos, bem como em tribunais, de ambas as partes, e também certidões atinentes ao (s) imóvel que compõe (em) esta avença, ao que se apontada for qualquer pendência que impeça ou coloque em risco a segurança da transação, rescindido estará o presente pacto, retornando-se as partes ao *status quo ante*, sem incidência de multa ou ônus a qualquer das partes.

Cláusula sétima: Estando o imóvel ocupado pela OUTORGANTE VENDEDORA, ou por terceiros, locado e afins, conta-se com a carência de 30 (trinta) dias para que se libere o bem à posse da OUTORGADA COMPRADORA, sem que isso importe multa, demais ônus ou cobrança de alugueis, tendo como termo inicial desta cláusula o efetivo registro da compra e venda ora entabulada perante a serventia de Imóveis competente.

V. DOS IMPOSTOS, EMOLUMENTOS, LAVRATURA DE INSTRUMENTO PÚBLICO E DESPESAS INERENTES À TRANSAÇÃO

Cláusula oitava: O OUTORGADO COMPRADOR obriga-se, a partir da posse, ao pagamento dos impostos, taxas, água, luz, e demais despesas que incidam sobre o imóvel a partir outorga definitiva da escritura pública, mesmo que o lançamento de eventual crédito tributário se faça em nome do OUTORGANTE VENDEDOR.

Cláusula nona: O presente instrumento prevalecerá contra terceiros, respondendo os OUTORGANTES VENVEDORES pela evicção, quando chamados à autoria, na forma da lei. Bem assim, declara a parte vendedora ser única possuidora e legítima proprietária do bem, sob pena de responsabilização cível e criminal.

VI. DAS OBRIGAÇÕES DA INTERMEDIADORA

Cláusula décima: A INTERMEDIADORA NEGOCIADORA ficará incumbida das tratativas entre as partes, incumbindo à OUTORGANTE VENDEDORA os honorários de intermediação, cujos valores e condições serão estabelecidos em instrumento próprio, a ser firmado entre as partes referidas e vinculado a este contrato, ao que a OUTORGADA COMPRADORA não terá qualquer responsabilidade ou vínculo no referido pacto, EXCETO no caso de arrependimento por parte da mesma, pelo que responderá pelos honorários, sem prejuízo da multa prevista no presente.

VII. DA RESCISÃO E DEMAIS EFEITOS

Cláusula décima primeira: Declaram as partes estarem cientes e autorizam a inclusão de todos os dados e informações relacionadas ao presente contrato em banco de dados, aos quais a intermediadora poderá recorrer para análise de possíveis riscos ao negócio. Autorizam também a consulta junto a banco de dados de instituições públicas como Receita Federal, Estadual – SP, protestos, bem como certidões de distribuições de feitos cíveis e criminais, da Justiça Estadual e Federal do Estado de São Paulo, e certidão de distribuição de processos trabalhistas (TRT15), bem como registro da consulta de tais instituições.

Parágrafo único: A Imobiliária Jardini informa que os dados pessoais serão armazenados pelo tempo que perdurará a relação entre as partes. Todavia, há situações em que esses dados deverão ser armazenados além do período de relacionamento, considerando as exigências legais e/ou regulatórias, ou quando for necessário para exercer direitos em processos judiciais ou administrativos. Caso queiram dar consentimento com alguma ressalva ou para algum outro propósito além dos aqui descritos, deve-se entrar em contato com a intermediadora.

Cláusula décima segunda: A presente transação tem caráter IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, não sendo admissível a qualquer das partes o arrependimento, **exceto a previsão expressa em cláusula**

específica, sob pena de incidir, à parte que der causa ao fim do negócio, multa de 10% (dez por cento) do valor total da negociação, além da restituição da quantia eventualmente já paga, devidamente corrigida monetariamente, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de apuração de perdas e danos (art. 389 do Código Civil) pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção, bem como às custas judiciais e aos honorários do advogado pela parte constituído e os honorários de corretagem.

Parágrafo único: o presente contrato obriga eventuais herdeiros e sucessores, declarando as partes, que **não** realizam o presente negócio jurídico em estado de necessidade, estando cientes das condições aqui pactuadas, inexistindo vícios que comportem a anulação do contrato, tais como **erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores**, esta última, caso ocorra, acarreta apuração cível e criminal contra a parte vendedora.

Cláusula décima terceira: As partes contratantes concordam que serão consideradas efetivadas as notificações, interpelações ou comunicações de uma a outra parte, para todo e qualquer efeito e finalidade previstos neste contrato, quando feitas por escrito e entregues pessoalmente, contra recibo, ou remetidas pelo correio, para o endereço constante do contrato.

Parágrafo único: Os prazos previstos neste contrato poderão ser dilatados, se por exigência de órgãos públicos ou serventias afins não for possível o cumprimento no tempo previsto.

Cláusula décima quarta: As partes infra-assinadas convencionam que quaisquer dúvidas, controvérsias e conflitos oriundos da interpretação, aplicação e execução do presente contrato, inclusive no que concerne ao perfeito e completo adimplemento das obrigações e deveres dele emanadas, serão submetidos a Câmara de Mediação e Arbitragem da Associação do Comércio e Indústria de Franca, estabelecida na Rua Monsenhor Rosa, 1940, 1º andar, CEP 14.400-670, Franca/SP.

Estando assim justos e acertados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor e forma, junto das 2 (duas) testemunhas abaixo firmadas.

Poderá o presente ser assinado digitalmente, ao que conferem as partes a mais ampla, geral e irrevogável validade, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, nos termos da MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

VENDEDORES

Sany Latielli Pereira Rodrigues de Oliveira
CPF 298.248.728-41

COMPRADORES

Djenifer Porto Pinheiro dos Santos
CPF 460.764.978-31

INTERMEDIADORA

Jardini Imóveis LTDA
CNPJ 25.402.291/0001-75

TESTEMUNHAS

Antonny Miguel Gurgel
CPF 478.446.679-54

Júlia Fernanda Carneiro Bovo
CPF 422.944.328-51
OAB/SP 509.123

Franca/SP, 16 de junho de 2026.