



EDITAL DE LEILÃO

Data: 31/03/2021

Leiloeiro: José Henrique de Moura Ferro Frazão

JUCEMA Nº 015/98

CONDICÕES DE VENDA

1. OBJETO

O presente leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis, relacionado no Anexo I, conforme especificação deste edital.

O Leilão será realizado nas dependências do escritório do leiloeiro, localizado Av. da História Bloco C-2, Bairro Cohafuma, em São Luís, capital do Estado do Maranhão - MA, na modalidade on-line (tele presencial), **em 31/03/2021, às 09:00 horas (horário de Brasília), com encerramento às 10:00h e estará a cargo do leiloeiro oficial José Henrique de Moura Ferro Frazão - JUCEMA Nº 015/98.**

2. DO PROCEDIMENTO DE VENDA

2.1 Os bens serão vendidos, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor mínimo expresso em real, estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, até ao Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo II) a celebrar nos termos da Lei Brasileira, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos deste Edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.leilaovip.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

2.2 Os imóveis objeto do presente leilão, no momento da confirmação no valor mínimo ou lances posteriores acima do estipulado no anexo I, serão confirmados pelo

comitente vendedor para devida autorização da venda, e posterior homologação, sendo portanto, considerado na forma de lance **CONDICIONAL**.

3. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1 O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG, Certidão de Nascimento e/ou Casamento e comprovante de residência) e se pessoa jurídica (cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ). Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

4. DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET

Serão aceitos Lances via internet, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. Para participação do Leilão *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os Lances oferecidos *on-line* não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.1 – DA PARTICIPAÇÃO VIA WHATSAPP

4.1.1 – Poderão participar do Leilão, os interessados em enviar proposta via **WhatsApp**, no telefone do leiloeiro pelo **número (98) 99971-5344, desde que façam propostas**

antecipadas até a data do referido leilão em 15 minutos do horário estabelecido para abertura do leilão, como também no decorrer do leilão até seu encerramento. Para tanto, os interessados devem enviar via WhatsApp cópias dos seguintes documentos: CPF ou CNPJ, Contrato se pessoa jurídica, Comprovante de endereço, RG. Todos digitalizados.

4.1.2 – Os lances ofertados via WhatsApp serão considerados como se fossem presenciais que serão lançados pelo leiloeiro no momento do pregão.

5. CONDIÇÃO DE VENDA ESPECIAL

5.1 O lote nº 1 será vendido a quem maior lance oferecer, desde que o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (expresso em reais), lance inicial contido no Anexo I deste edital.

5.2 O lote nº 2 será vendido a quem maior lance oferecer, desde que o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (expresso em reais), lance inicial contido no Anexo I deste edital.

5.3 O lote nº 3 – Casa Duplex no Condomínio GRAN PARK VILAGE, será admitido como parte do pagamento, a utilização do FGTS com a finalidade de aquisição de imóvel, deverão ser observadas as condições vigentes estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a cargo de aprovação pela rede bancária de responsabilidade exclusiva do arrematante. Caso não seja aprovado, o Arrematante perderá a comissão dos 5% devidos ao leiloeiro - que será pago separadamente em conta a ser fornecida na ocasião do pagamento.

5.4 Para os mencionados lotes será divulgado com a descrição do mesmo, os Valores (expressos em reais) de **LANCE INICIAL (condicional)**, e os interessados somente poderão ofertar lance a partir desses valores. O VENDEDOR RESERVA-SE ESTRITAMENTE O DIREITO DE LIBERAR OU NÃO O BEM PELO MAIOR PREÇO ALCANÇADO. As vendas condicionais serão submetidas à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 03 (três) dias úteis da data da realização do leilão. Para as vendas condicionais não aprovadas, caso seja de interesse do proponente, será informado pelo Leiloeiro o valor mínimo de venda estipulado.

5.5 O lance condicional que for aceito pelo Vendedor, dentro do prazo mencionado no item anterior, não comporta arrependimento, portanto, após notificado o

arrematante para a formalização da venda, não sendo essa devidamente formalizada, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, caberá ao Leiloeiro como direito, a cobrança da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Lance Inicial aceito pelo Vendedor, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

5.6 Em hipótese alguma poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao Valor Mínimo de Venda.

6. DAS VISITAS PRÉVIAS AOS IMÓVEIS

Sem prejuízo de os imóveis se situarem em território brasileiro, as fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, podendo, portanto, os interessados ou mandatários, procederem ou mandarem proceder visita prévia à realização do Leilão, devendo ser agendada previamente com o Leiloeiro, pelo tel. +55 98 99971-5344 ou e-mail – jh.frazao@hotmail.com

7. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS

O imóvel será vendido em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

8. DA VENDA CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DOS IMÓVEIS E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, no município de Paço do Lumiar, região metropolitana de São Luís/MA, segundo a Lei brasileira, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos brasileiro, obrigando-se o vendedor, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes em São Luís/MA, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas, devendo os imóveis serem entregues livres de quaisquer ônus.

9. DOS PAGAMENTOS, CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

9.1 O comprador deverá pagar a título de comissão ao Leiloeiro, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, mediante formalização do recibo de arrematação, que deverá fazer por meio de transferência bancária para a conta a ser indicada.

*O valor da comissão e do valor total arrematado será em moeda nacional, ou seja, Reais.

9.2 A venda à vista, efetuado o pagamento da comissão, o comprador e um representante do Vendedor, deverão assinar no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da arrematação um compromisso segundo a Lei brasileira, Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo II), por meio do qual prometerão, respectivamente, comprar e vender o imóvel, pagando, em até 48 horas após a arrematação, o Comprador ao Vendedor um sinal mínimo de 30% (trinta por cento) do valor pelo qual arrematou o imóvel. Nessa mesma ocasião, o Comprador a suas expensas, caso necessite de vir a ser representado no ato final de compra e venda – Escritura Pública de Compra e Venda - outorgará a favor de um Procurador devidamente registrado em cartório a seu pedido lhe indique para este efeito, procuração com poderes específicos.

9.3 O que anteriormente se dispôs fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação de qualquer cheque/pagamento, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, perdendo o comprador a comissão paga ao Leiloeiro, e poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor.

9.4 Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

9.5 O Comprador ou seu representante legal nomeado no Brasil enviará ao Vendedor os documentos, lavrados no Brasil (São Luís) Maranhão, que, segundo a Lei brasileira, servem de Escritura Pública de Compra e Venda e/ou de registro perante o Ofício Imobiliário com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel (isto é, no Brasil a respectiva certidão do registro imobiliário já com arrematante e novo proprietário registrado), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos,

9.6 O pagamento pela compra do imóvel, será efetuado pelo Comprador ao Vendedor, mediante transferência do valor correspondente ao sinal ou da totalidade do valor do arremate expresso em reais, em conta bancária no Brasil a ser indicada pelo Vendedor. Caberá ao comprador todas as taxas e impostos referentes a remessa dos respectivos valores ao Vendedor.

10. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, Imposto de Transmissão (em São Luís) o designado Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis), Imposto do Selo, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer

natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações não declaradas ao tempo da alienação.

11. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data da outorga da escritura, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da outorga da escritura, tais como, dívidas de Condomínio, taxa municipais e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais previstas na Lei brasileira, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

12. DO ENQUADRAMENTO PERANTE O COAF

O Leiloeiro declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate ao crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras – Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações feitas pelo Decreto Lei nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.

13. DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica desde já eleito o foro do município de São Luís/MA, para questões relativas ao edital do Leilão, e o foro, relativo as questões sobre os imóveis.

14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.1 À vista

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de transferência bancária em conta corrente a ser indicada pelo leiloeiro posteriormente. O valor da comissão será pago em Reais.
- Em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, o comprador pagará (em reais) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 30% (trinta por cento) do valor de arrematação do imóvel;
- O comprador no ato da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, o comprador efetuará o pagamento do saldo remanescente correspondente a 70% (Setenta por cento) do valor da arrematação diretamente ao Vendedor através de conta bancária a ser fornecida no ato da transação.

Nota: Caso o arrematante, necessite de assessoria jurídica para obtenção da documentação necessária para compra do imóvel, assinatura de contrato, outorga de escritura/registro e remessa dos valores aos Vendedores, poderá contratar às suas expensas, escritório jurídico com representação no Brasil, ou credenciado pelo Leiloeiro.

15. - HISTÓRICO DO IMÓVEL LOTE 1:

Trata-se de um Imóvel denominado Castelo Medieval, construído pelo Senhor Cherubino Luigi Dovera, artista plástico, arquiteto, escultor, natural da Itália com inúmeras obras na capital de São Luís-Maranhão, contratado pelo Governo do Estado para restauração e recuperação do Teatro Artur Azevedo, Palácio dos Leões dentre várias obras em praças e logradouros de São Luís.

15.1. VISUALIZAÇÃO DO LOTE 1 – ACEESSAR LINK:

<https://youtu.be/o7o2gvCEy2s>

Maiores informações com o leiloeiro José Henrique de Moura Ferro Frazão, nos fones +55 (98) 99971-5344 (WhatsApp) ou ainda com o Sr, Marcel Diniz no fone +55 (98) 98412-7268

São Luís (MA), 12 de fevereiro de 2021.



José Henrique de Moura Ferro Frazão
Leiloeiro Público Oficial do Estado do Maranhão
JUCEMA Nº 015/98

ANEXO I - Lista de Lotes:

Lote	DESCRIÇÃO	VALOR INICIAL
01	<p>Imóvel localizado na praia do Araçagy, em São Luís, capital do Estado do Maranhão, em Arquitetura de <u>Castelo Medieval</u>, com inúmeras obras em seu interior, como a estátuas encravadas no seu jardim. Possui 04 suítes, sendo 2 com closed, varanda com vista para o mar, copa, cozinha, torre medieval elevada com vista panorâmica para praia, piscina e jardim com diversas esculturas espalhadas pelo terreno, poço artesiano com vazão para 5.000-litros por hora. Possui também um outro imóvel Anexo na entrada do Castelo, com 04 suítes, copa cozinha e sala, com 80m². Estacionamento para aproximadamente 15 carros. Terreno com área total de 2.300m², 270m² de área construída com 08 dependências.</p>	RS 1.200.000,00
02	<p>Sítio localizado no lugarejo chamado Cururuca, no município de Paço do Lumiar, aproximadamente 20km da capital, com 3 casas nas suas dependências, piscina, fruteiras diversas e rio no fundo, medindo 60m de frente por aproximadamente 150m de fundo. Totalizando 6.450m². OBS: Averbação da casa fica por conta do adquirente.</p>	RS 120.000,00
03	<p>Casa duplex na Av. General Artur Carvalho, Condomínio Green Park Village, Casa nº 7, Turu, com área privativa de 126,60m² aproximadamente. Área de lazer com piscina e casa de apoio, guarita segurança, com as seguintes dependências: Pavimento inferior: garagem/varanda, sala de estar/jantar, lavabo, hall, escada, copa/cozinha e área de serviços. Pavimento superior: suíte, 2 quartos reversíveis. MATRÍCULA Nº 73.153 OBS: OCUPADO COM CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO VENDEDOR.</p>	RS 180.000,00

MODELO

ANEXO II -

MINUTA

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

DADOS ESPÓLIO, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do CPF nº XXXXXX e Cédula de identidade (RG) nº XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXX, neste ato denominados simplesmente de **PROMITENTE VENDEDORES** e de outro lado, **FULANO**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do CPF nº XXXXXX e Cédula de identidade (RG) nº XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXX, neste ato denominado simplesmente de **PROMITENTE COMPRADOR**, acordam esta **PROMESSA DE COMPRA E VENDA CONDICIONAL DO IMÓVEL** objeto deste contrato, conforme as cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: como objeto constante desta **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** o imóvel **localizado na praia do Araçagy, em São Luís, capital do Estado do Maranhão, terreno com área total de 2.300m², 191 m² construída, em Arquitetura de Castelo Medieval, 04 suítes, na edificação do Castelo, mais 4 suítes em edificação anexa com 80m², varanda com vista para o mar, copa, cozinha, torre medieval elevada com vista panorâmica para praia, piscina e jardim, poço artesiano e estacionamento**, com 271 m² de área construída conforme matrícula imobiliária nº xxx arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da 1º Ofício Extrajudicial da cidade de São Luís/MA.

Parágrafo primeiro – imóvel cadastrado na prefeitura municipal da cidade com inscrição municipal de nº XXXX em nome dos **PROMITENTES VENDEDORES** com metragem e dados iguais aos da matrícula imobiliária e IPTU (imposto predial territorial urbano).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO: o preço de venda negociado em moeda corrente é de R\$ XXXXX (XXXXXX) a serem pagos em 2 (duas) parcelas, sendo a 1ª parcela no percentual de 70% (setenta por cento) no ato da arrematação conforme edital de leilão de assinatura da escritura como princípio de pagamento e a 2ª Parcela de 30% (trinta por cento) e noventa e oito mil reais), a ser quitado via pagamento à vista, no recebimento do registro do imóvel, sendo efetivado sempre através de transferência eletrônica direta (TED) na Conta Corrente: xxxxx, Agência xxxxx do Banco xxxxxx, em nome de **FULANO**, CPF nº xxxxx, **PROMITENTE VENDEDOR** que dão plena quitação deste pagamento inicial dispensando as partes recibo.

CLÁUSULA TERCEIRA: FORMA DE PAGAMENTO – como forma de pagamento fica determinada o depósito em conta corrente do **PROMITENTE VENDEDOR**. As despesas relativas correm por conta do comprador.

Parágrafo único: o **PROMITENTE COMPRADOR** está ciente de que para registro da escritura pública definitiva de compra e venda de imóvel podem ser exigidas todos os comprovantes de depósito e o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a fornecer uma declaração com firma reconhecida de quitação caso seja necessário, ao **PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUARTA: DA CONDIÇÃO - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA – as partes declarantes acordam expressamente que a **TRANSMISSÃO** do imóvel ocorre com **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** legalmente estabelecida

na data deste contrato, pelo Código Civil Brasileiro vigente em seus artigos 474 e 475. Ocorrendo a quitação do saldo devedor total, poderá o PROMITENTE COMPRADOR requerer a extinção desta cláusula junto ao Cartório de Registro de Imóveis mediante averbação na matrícula imobiliária do imóvel. O PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a quitado o preço transferir a propriedade imobiliária por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA ao PROMITENTE COMPRADORES em no máximo 30 (trinta) dias após a quitação, salvo atrasos alheios a vontade dos PROMITENTE VENDEDOR e COMPRADOR. O PROMITENTE COMPRADOR está ciente de que o atraso no pagamento do acordo por mais de 30 (trinta) DIAS permite ao PROMITENTE VENDEDOR, desfazer o negócio e retomar a posse do imóvel mediante os meios legais. Parágrafo Primeiro: Em se desfazendo a venda pelo inadimplemento do PROMITENTE COMPRADOR, este indenizará o PROMITENTE VENDEDOR, a título de perdas e danos a MULTA INDENIZATÓRIA no montante deste já estipulado em R\$, ou seja, em 10% (dez por cento) do valor total do presente negócio, também aplicado a reciprocidade, no caso de desistência por parte do PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA QUINTA: DA POSSE – o PROMITENTE COMPRADOR entra na posse do imóvel com o recebimento de todas as chaves e controle remoto do portão de garagem na assinatura deste contrato mediante o qual passam a ser responsáveis pelo pagamento de todas as despesas referentes a impostos e taxas do imóvel, ficando o PROMITENTE VENDEDOR responsável por qualquer débito ou taxa ou mesmo cobrança judicial que venha ser cobrada anterior a esta data, devendo INDENIZAR o PROMITENTE COMPRADOR em caso de eventual prejuízos que venha a ter.

Parágrafo primeiro: o PROMITENTE COMPRADOR compromete-se a levar este contrato á registro no Cartório de Registro de Imóveis, pagar imposto e taxas de cartório, averbar a cláusula resolutive e providenciar a troca do cadastro municipal do imóvel para o seu nome em no máximo 30 (trinta) dias da assinatura deste contrato.

Parágrafo segundo: durante o pagamento das parcelas acordadas o PROMITENTE COMPRADOR responsabiliza-se por manter o imóvel em perfeitas condições zelando por sua conservação sob pena de em caso de retomada do imóvel por inadimplência indenizar os PROMITENTE VENDEDOR no que derem causa.

CLÁUSULA SEXTA: DAS BENFEITORIAS - o PROMITENTE VENDEDOR NÃO AUTORIZA qualquer reforma interna ou externa de acréscimo ou substituição que modifique o imóvel até a quitação do preço, PERMITINDO apenas a substituição do que não tiver conserto por outro de mesmo tipo ou semelhante e de mesma qualidade ou valor até a definitiva escritura pública ser transmitida. Em caso de descumprimento desta cláusula, as benfeitorias não autorizadas não serão indenizadas.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA ESCRITURA E REGISTRO – acordam as partes contratantes que todas as despesas relativas a efetivação da escritura de compra e venda definitiva correm por conta dos PROMITENTE COMPRADOR incluindo nestas despesas com imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), taxas de cartório, despesas com escritura e registro imobiliário, registros imobiliários, averbações de instituição e extinção de cláusula resolutive, taxas referentes a transferência de cadastro municipal e todas que se referirem a transferência do domínio imóvel. O PROMITENTE VENDEDOR concorda em arcar com os custos de certidões negativas pessoais e do imóvel ou as que por ventura foram solicitadas pelo cartório de registro de imóveis para

efetivação do registro imobiliário.

Parágrafo único: o PROMITENTE VENDEDOR declara estar averbados na matrícula imobiliária do imóvel conforme a lei, os documentos relativos a construção da casa, garagem, a certidão de casamento com o regime legal de bens e todas as informações obrigatórias do imóvel e seus proprietários nos anos em que estiveram na propriedade do mesmo e responsabilizam-se em providenciar e arcar com os custos caso seja solicitado pelo cartório qualquer providência ou documento necessário para concretizar o registro da PROMESSA DE COMPRA E VENDA e/ou ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA.

CLÁUSULA OITAVA: DO ARREPENDIMENTO – as partes por sua vez RENUNCIAM ao direito de arrependimento desta promessa de compra e venda, obrigando-se ao cumprimento do contrato seus herdeiros e sucessores. Respondem os PROMITENTES VENDEDORES pela EVICÇÃO de direitos.

Parágrafo único: este contrato tem caráter IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

CLÁUSULA NONA: DAS DESPESAS – Ficam por conta do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas referentes à conclusão deste negócio quando da quitação das parcelas avençadas e também todas as despesas relativas ao imóvel a partir da data da posse do mesmo. Ao PROMITENTES VENDEDOR fica sob sua responsabilidade todas as despesas até a data da posse do imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR bem como as referidas na CLÁUSULA SEXTA.

Parágrafo Primeiro – Os honorários sobre a comissão de leiloeiro correspondente ao percentual de 5% (cinco por cento) ao valor de venda, deverá ser pago ao no ato da arrematação do imóvel ao leiloeiro JOSÉ HENRIQUE DE MOURA FERRO FRAZÃO, JUCEMA Nº 014/98, não integrando o importe total da compra e venda do bem, pelo PROMITENTE COMPRADOR, através de transferência eletrônica na Conta Corrente: XXXXX, Agência XXXXX da Caixa Econômica Federal, em nome de JOSÉ HENRIQUE DE MOURA FERRO FRAZÃO, CPF nº 095.360.193-53, devendo apresentar ao PROMITENTE VENDEDOR o comprovante de tal pagamento e o recibo de venda emitido pelo leiloeiro.

As partes elegem o foro da cidade de São Luís - Estado do Maranhão para dirimirem qualquer dúvida sobre este contrato. E, por estarem justos e contratados, na melhor forma de direito, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor na presença das testemunhas.

São Luís/MA, X de X de 2020.



_____ Promitente Comprador

_____ Cônjuge Comprador

_____ Promitente Vendedor

_____ Cônjuge Vendedor

_____ TESTEMUNHA 1

_____ TESTEMUNHA 2