



CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS URBANOS

DAS PARTES CONTRATANTES -

VENDEDORES: 1) **ELMAR JOSÉ FRANKEN**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF 416.914.820-72, portador da cédula de identidade nº 6023063024 SSP/RS e sua esposa **MARIA PAULA DA FONSECA FRANKEN**, brasileira, comerciante, inscrita no CPF sob nº 574.622.400-68, portadora da cédula de identidade nº 2042304705 SJS/RS, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Plácido de Castro, nº 85, Apto 401, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, na cidade de Caxias do Sul – RS, com endereço eletrônico elmarfranken@hotmail.com; 2) **ELSOR LUIS FRANKEN**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF 327.056.540-20, portador da cédula de identidade nº 2001850987 SSP/RS e sua esposa **KÁTIA VIVIANE MAMBRINI FRANKEN**, brasileira, arquiteta, inscrita no CPF sob nº 235.841.650-91, portadora da cédula de identidade nº 6008855766 SJS/RS, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Independência, nº 2186, Apto 41, Bairro Cristo Redentor, na cidade de Caxias do Sul – RS, com endereço eletrônico franken@franken.com.br; 3) **EVANDRO JOÃO FRANKEN**, brasileiro, separado judicialmente, a qual declara não conviver em união estável, representante comercial, inscrito no CPF 443.217.830-20, portador da cédula de identidade nº 4026155905 SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Felipe Camarão, nº 313, Apto 32, Bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, com endereço eletrônico evandroj2@hotmail.com; 4) **VIVIANE MARIA FRANKEN**, brasileira, divorciada, a qual declara não conviver em união estável, comerciante, inscrito no CPF 403.070.690-87, portador da cédula de identidade nº 1003419999 SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Marcilio Dias, nº 224, Apto 202, Bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, com endereço eletrônico viviane@docefolia.com.br; doravante denominada simplesmente “**VENDEDORES**”.

COMPRADORA: **FOKO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Sinimbu, nº 1912, apto. 32, Bairro Centro, na cidade de Caxias do Sul/RS, constituída pelo instrumento contratual devidamente arquivado na MM Junta Comercial, Industrial e Serviços do RS, sob nº. 10333756, em sessão do dia 22 de abril de 2024, inscrita no CNPJ sob nº 50.257.373/0001-10, representada pelo administrador **FOUAD FAYEK YASIN BAKRI**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº. 000.803.400-16, portador da cédula de identidade nº 6031914846 SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Júlio de Castilhos, nº. 2002, apto. 81, Bairro Centro, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, com endereços eletrônicos foaubakri@hotmail.com; doravante denominados simplesmente “**COMPRADORA**”.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, têm entre si justo e contratado o presente **CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS URBANOS**, obedecidas as condições adiante pactuadas que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS

Os **VENDEDORES** são legítimos proprietários e possuidores do **APARTAMENTO Nº 181**, situado na Avenida Júlio de Castilhos, Edifício Galeria Jotace nesta cidade de Caxias do Sul/RS, conforme descrito abaixo:

APARTAMENTO Nº 181, localizado no 18º andar, lado oeste, do Edifício Galeria Jotace, sito à Avenida Júlio de Castilhos, lote nº07, da quadra nº 14, numerações administrativas, com área



própria de 209,7460m², área comum 43,5709m², área comercial 17,2182m², área total 270,5351m² e fração ideal 18,9042m²; a GARAGEM Nº 32, localizada no 2º subsolo, com a área total 129,7757m², fração ideal 2,0807m², e o terreno com a área superficial de 968,00m², com as seguintes medidas e confrontações: medindo 22m, de frente, ao norte, à rua Júlio de Castilhos, com a mesma largura nos fundos; ao sul, onde entesta com o lote nº 08, com 44m de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando a leste, com o lote nº9 e a oeste, com o lote nº 05. **(ORIGEM: Matrícula nº 96.405, Livro 2-RG do Ofício do Serviço Registral da 1ª zona, desta Comarca de Caxias do Sul/RS).**

PARÁGRAFO ÚNICO: Deverão guarnecer no imóvel quando da posse a **COMPRADORA** os móveis fixos e eletrodomésticos descritos abaixo, conforme visita e aceite da **COMPRADORA**.

- **HALL DE ENTRADA:** armário fixo de madeira;
- **SALA DE JANTAR:** armário embutido de madeira, persiana horizontal e lustres;
- **COPA/COZINHA:** cortina e lustres;
- **COZINHA:** mobília fixa, torneira e luminária;
- **ÁREA DE SERVIÇO:** aquecedor de passagem, tanque, balcão e luminária;
- **DESPESA:** armário de madeira;
- **DORMITÓRIO 1:** móveis fixos e luminária
- **DORMITÓRIO 2:** armário fixo;
- **DORMITÓRIO 3:** armários fixos, cama e luminária;
- **DORMITÓRIO SUÍTE/CLOSET:** armários fixos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA, DO PREÇO E DA FORMA DE SEU PAGAMENTO

Pelos **VENDEDORES**, foi dito, então, que sendo proprietários e detentores dos direitos sobre os imóveis acima descritos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, justo e contratado vendê-los a **COMPRADORA**, como por bem deste Compromisso de Compra e Venda e na melhor forma de direito, efetivamente vendidos os tem, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, a ser pago da seguinte forma:

- a) **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)** será pago em 12 (doze) parcelas, sendo a 1ª (primeira) parcela no valor de **R\$ 41.674,00 (quarenta e um mil e seiscentos e setenta e quatro reais)** e as demais 11 (onze) parcelas no valor de **R\$ 41.666,00 (quarenta e um mil e seiscentos e sessenta e seis reais)**, corrigidas mensalmente, a contar desta data pela variação positiva do IPCA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da assinatura deste contrato dos meses subsequentes, cujas parcelas deverão ser creditadas por meio de TED no Banco SICOOB, Ag. 4351, C/C 47549-1, de titularidade do **VENDEDOR ELMAR FRANKEN**, servindo o comprovante da TED emitido como recibo de quitação, condicionada, ainda, à confirmação positiva do ingresso do valor na conta de destino;

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA MORA**

Em caso de atraso no pagamento de qualquer valor previsto na CLÁUSULA SEGUNDA, a **COMPRADORA** pagará os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória de 2% (dois por cento) a título de pena convencional e a correção pelo índice de majoração do IGP-M, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, acumulado desde a data do vencimento até a data do respectivo pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica facultado aos **VENDEDORES**, que transcorrido o prazo de 10 (dez) dias do inadimplemento relacionado aos pagamentos constantes na CLÁUSULA SEGUNDA, rescindir de pleno direito o presente contrato, fazendo uso ainda da aplicabilidade das cláusulas penais e rescisórias adiante estabelecidas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer que sejam as circunstâncias, se os **VENDEDORES** receber as parcelas do preço estipulado, em atraso, sem as penalidades que contratualmente deveriam incidir, tal recebimento, mesmo que procedido de forma reiterada, será havido como ato de mera tolerância, não induzindo, essa mera liberalidade, em precedente, novação ou alteração do ajustado neste instrumento, permanecendo assim íntegras e exigíveis todas as cláusulas e condições, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES VINCULADAS AO IMÓVEL OBJETO DA CLÁUSULA PRIMEIRA SUPRA

As partes contratantes, ajustam entre si que a presente negociação é feita com a cláusula e condição "**AD CORPUS**", ou seja, o imóvel objeto deste **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** está sendo vendido como coisa certa e determinada, sendo que o imóvel foi vistoriado pela **COMPRADORA** anteriormente a assinatura do presente instrumento contratual, aceitando no estado em que se encontra, não tendo nada a questionar quanto ao seu estado de conservação, inclusive tem conhecimento tratar-se de imóveis usados, não comportando qualquer tipo de garantia por parte dos **VENDEDORES**. É de conhecimento e concordância das partes que as áreas descritas nas matrículas são a referência às suas dimensões, de forma que qualquer alteração de área, para mais ou para menos, não dará direito à indenização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel será entregue a **COMPRADORA**, na data de assinatura deste instrumento contratual, livre de pessoas e coisas, declarando os **VENDEDORES** que não existem quaisquer ônus, dívidas, taxas e obrigações condominiais, IPTU, penhoras, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, execuções fiscais Municipais Estaduais ou Federais de qualquer natureza, reclamatórias trabalhistas ou débitos trabalhistas com garantia real que recaiam sobre o aludido e respectivo imóvel e em perfeitas condições de habitabilidade, higiene e uso, firmando termo de vistoria e entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir do recebimento da posse do imóvel na forma supra ajustada, a **COMPRADORA** passará a ser os única responsável pelos pagamentos dos tributos incidentes (impostos, taxas), bem como por todas as despesas, sem exceção. Anteriormente esses mesmos encargos permanecerão sendo de responsabilidade dos **VENDEDORES** que deverão apresentar os respectivos comprovantes (ou certidões negativas) anteriormente a entrega da posse.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os **VENDEDORES** respondem, a qualquer tempo, referentemente ao imóvel que transmitem pela evicção de direito, de tal modo que coloque a parte que recebeu a transmissão, a salvo por quaisquer dúvidas ou contestações futuras.



PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de os **VENDEDORES** não imitir a **COMPRADORA** na posse do imóvel, conforme mencionado no **PARÁGRAFO PRIMEIRO** desta **CLÁUSULA**, ficam obrigados a pagar uma multa mensal cujo valor é fixado em 1% (um por cento) sobre o valor pago até então.

PARÁGRAFO QUINTO: Eventuais débitos pretéritos, anteriores à outorga da posse, que, porventura, venham a ser exigidos futuramente e que recaiam sobre o imóvel prometido nesta negociação serão de inteira responsabilidade dos **VENDEDORES**.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA

A Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel objeto da presente negociação será encaminhada imediatamente após o pagamento na integralidade das 12 (doze) parcelas conforme alínea "b" da Cláusula Segunda, comprometendo-se as partes, mutuamente, a outorgar (os **VENDEDORES**) e a receber (a **COMPRADORA**) a Escritura Pública de Compra e Venda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes da Escritura Pública de Compra e Venda em cumprimento a este contrato, tais como, despesas de emissão de certidões, obtenção de negativas, imposto de transmissão, emolumentos nos Ofícios Notarial e Registral, e demais despesas afins à escrituração, serão de responsabilidade da **COMPRADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por ocasião do contrato de compra e venda e anteriormente a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, os **VENDEDORES** se obrigam a exhibir os seguintes documentos/certidões do imóvel e da sua pessoa:

- a) Matrícula atualizada e ônus do imóvel expedidas pelo Registro de Imóveis;
- b) Certidões negativas de débitos relativos à propriedade emitida pelo Município de Caxias do Sul, sendo aceita certidão positiva com efeito de negativa;
- c) Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
- d) Certidões negativas de situação fiscal emitidas pela Receita Estadual do Rio Grande do Sul;
- e) Certidões judiciais cíveis negativas emitidas pelo Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul;
- f) Certidões regionais para fins gerais cíveis emitidas pela Justiça Federal da Quarta Região;
- g) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas – CNDT'S;
- h) Certidões negativas de ações trabalhistas ajuizadas, emitidas pela Justiça do Trabalho da Quarta Região

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente compromisso será rescindido na hipótese de inadimplemento contratual de qualquer das partes em qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: responderá a **COMPRADORA**, caso deem causa à rescisão:

- a) pela multa penal no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, além de despesas com honorários advocatícios, se houver, e outras vinculadas, inclusive aquelas necessárias a procedimentos judiciais e extrajudiciais;
- b) por uma multa mensal cujo valor é fixado em 0,5% (cinco décimas por cento) sobre o valor do preço ora ajustado, a título de uso e fruição pelo período de ocupação, se for o caso;
- c) o saldo remanescente, se houver, após a dedução dos valores previstos nos itens "a"



e "b" supra, serão devolvidos pelos **VENDEDORES** a **COMPRADORA** em uma única parcela, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da rescisão contratual, desde que restituída à posse do imóvel aos **VENDEDORES**, se for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: responderão os **VENDEDORES**, caso deem causa à rescisão:

- a) pela multa penal no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, além de despesas com honorários advocatícios, se houver, e outras vinculadas, inclusive aquelas necessárias a procedimentos judiciais e extrajudiciais;
- b) pela devolução da integralidade dos valores recebidos por força do presente instrumento acrescidos da multa prevista na Alínea "a" supra, no prazo de 5 (cinco) dias, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, em conta de titularidade da **COMPRADORA**.

CLÁUSULA OITAVA – DA IRREVOGABILIDADE

O presente Instrumento, depois de assinado pelas partes e pelas testemunhas abaixo identificadas, representa um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO: Declaram ambos os contratantes que, prevalece entre os mesmos e na relação jurídica decorrente deste contrato a boa-fé, de forma que qualquer dos contratantes não poderá ingressar em juízo a fim de promover discussões acerca deste contrato, sem que previamente dê conhecimento a outra parte do ocorrido, a fim de que seja priorizada a conciliação extrajudicial e amigável.

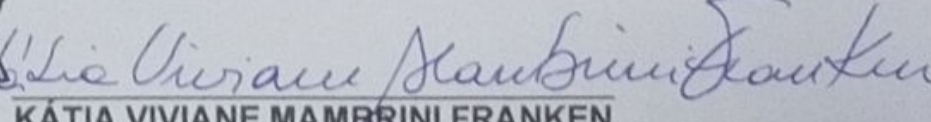
CLÁUSULA NONA – DO FORO

As partes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Caxias do Sul, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para que nele venham a ser dirimidas as dúvidas ou questões emergentes do presente contrato.

ASSIM, JUSTOS E CONTRATADOS, as PARTES aceitam integralmente que as assinaturas do presente instrumento poderão ser realizadas na forma eletrônica nos termos do parágrafo 2º do artigo 10, da MP 2.200-2/2001. Em caso de assinatura em documento físico, as PARTES firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma. Em ambos os casos as Partes assinam na presença de duas testemunhas.

Caxias do Sul, 20 de agosto de 2024.

VENDEDORES

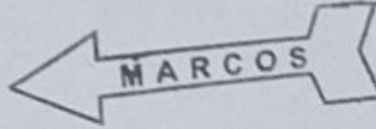
 ELMAR JOSÉ FRANKEN	 MARIA PAULA DA FONSECA
 ELSOR LUIS FRANKEN	 KÁTIA VIVIANE MAMBRINI FRANKEN
 EVANDRO JOÃO FRANKEN	 VIVIANE MARIA FRANKEN

Handwritten notes and signatures on the right margin:
A
J
F
K





COMPRADORA



[Handwritten signature]
FOKO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADMINISTRADOR FOUAD FAYEK YASIN BAKRI

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]
Nome: ANDREIA CRIWTANOW
CPF: 005.423.140-02

[Handwritten signature]
Nome: IVO FERES
CPF: 020.681.600-64



1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAXIAS DO SUL - RS
RUA DAL CANALLE, 2186 - EXPOSIÇÃO - CAXIAS DO SUL - RS - FONE (54) 3289-0500
MARCOS FERREIRA CUNHA LIMA - TABELIÃO



Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de FOUAD FAYEK
YASIN BAKRI por FOKO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA. Do que dou fé. Selo Digital:
0127.02.1100006.19888 - Emols.: R\$ 9,80 + Selo digital: R\$
2,80 + ISS

EM TESTEMUNHO DA VERDADE - 14:36:07 26/08/2024 - 31611 196
CAXIAS DO SUL, terça-feira, 20 de agosto de 2024



LORITA PICCOLI OLTRAMARI
4ª Substituta do Tabelião