

**TERMO ADITIVO CONTRATUAL DO INSTRUMENTO
PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL,
COM ADITIVO DO TERMO DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO**

DAS PARTES:

1.1 OS VENDEDORES: BRUNO DE BOER WASKOW, administrador de empresa, união estável, Portador do RG nº 5075786177 expedido pela SJS/RS, e do CPF nº 957.225.130-9, e **JULIANA DORNELES BARCELOS**, dentista, união estável, Portadora do RG nº 2079360315 expedido pela SJS/RS e do CPF nº 007.076.460 – 30, residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, 388 bairro Cabeçudas, CEP 88306-430, na cidade de Itajaí/SC.

1.2 OS COMPRADORES: ALBERTO BEZERRA DE MELO, desembargador, união estável, Portador do RG nº 349035 SESEG AM e do CPF nº 114.756.842-15, e **JULIANA PEIXOTO TEXEIRA**, estudante, união estável, Portadora do RG nº 28817 CBM RJ e do CPF nº 128.757.117-41, residentes e domiciliados na Condomínio Alphaville 1, nº 2355, lote nº 04, da quadra Q1, Alameda Andorra, Bairro Ponta Negra, CEP 69.037-107, Manaus-AM.

CLAUSULA 1ª - DO OBJETO

O OBJETO do presente contrato é a venda pelos **VENDEDORES** para os **COMPRADORES**, de 01 (um) imóvel, localizado no Condomínio Alphaville 1, nº 2355, lote nº 04, da quadra Q1, Alameda Andorra, Bairro Ponta Negra, CEP 69.037-107, Manaus-AM, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Manaus, Estado de Amazonas;

CLAUSULA 2ª: DO PREÇO

O PREÇO certo e ajustado da venda do referido bem é de **R\$ 2.300.000,00** (Dois milhões e trezentos mil), que os **COMPRADORES** se obrigam a pagar aos **VENDEDORES** em duas parcelas, sendo a primeira no valor de **R\$ 1.300.000,00** (Hum milhão e trezentos mil reais) no ato da assinatura deste contrato, cujo valor transferido diretamente ao **VENDEDOR BRUNO DE BOER WASKOW** por meio do Banco Santander, oriundo de financiamento do aludido imóvel, no qual este ficaria alienado, em nome do **COMPRADOR ALBERTO BEZERRA DE MELO**, e a segunda parcela no valor de **R\$ 1.000.000,00** (Hum milhão) para o dia **30 de Novembro de 2024**. Os valores das duas parcelas deverão ser efetuados por meio de via transferência para: Banco: Bradesco, Agência: 330, Conta Corrente: 91421-5, cujo titular Bruno de Boer Waskow, CPF: 957.225.130-91 ou via PIX: 957.225.130-91;

CLAUSULA 3ª: DA CAUÇÃO (GARANTIA REAL)

Para o fiel cumprimento do pagamento da segunda parcela da compra do imóvel **R\$ 1.000.000,00** (hum milhão de reais), os **COMPRADORES** oferecem como garantia real de 01 (um) imóvel localizado na Rua Silva Ramos, 737, Centro, Manaus – Amazonas, possuindo 2 (dois) pavimentos, totalizando 269,46 m2 de área construída, bem este que se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus pessoal, fiscal, judicial ou extrajudicial, pertencente a empresa REDES DE CASAS EIRELI, devidamente inscrita no CNPJ 43.022.971/0001-45, com sede a Rua Silva Ramos 737, loja A, Centro, Manaus-AM, de propriedade da **COMPRADORA JULIANA PEIXOTO TEXEIRA**, conforme certidões cartoriais em anexo a este contrato, a qual irá assinar a presente minuta como representante legal da aludida empresa;

Parágrafo Primeiro: A garantia aqui prestada irá cessar para todos os efeitos legais quando do efetivo pagamento da segunda parcela da compra do imóvel prevista para 30 de Novembro 2024;

Parágrafo Segundo: em caso do não cumprimento do pagamento da segunda parcela na data acordada a que se refere a presente cláusula, o imóvel dado em garantia irá a hasta pública, deduzindo assim o valor líquido arrecado da dívida de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais);

Parágrafo Terceiro: além da aplicação do parágrafo segundo em caso de inadimplemento do pagamento previsto para o dia limite de 30 de Novembro de 2024, será aplicada multa de 10% sobre o valor da segunda parcela de R\$ 1.000.000,00, ou seja, R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

CLAUSULA 4ª: DO ADITIVO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL –

Em que pese a segunda parcelaprevista para o 30 de Novembro de 2024 conforme clausula acima não foi adimplida até o presente momento.

Parágrafo Primeiro: Assim acordam, ainda, as partes contratantes, que:

Conforme previsto o pagamento da segunda parcela deveria ter sido efetuada em 30 de Novbembro 2024 no valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) o não pagamento importou em multa de de R\$100.000,00 (cem mil reais) conforme DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM ADITIVO DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO firmado entre as partes conforme transcrição nesta minuta.

Parágrafo Segundo: Desta feita fica estipulado como prazo limite para o pagamento do montante de R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais) para a data impreterível de 31 de Janeiro de 2024, sob pena de incidir nova multa no

montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a partir do dia 02 de Fevereiro de 2025, perfazendo um valor total de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), multa esta que permanecerá inalterada até a data limite de 30 Junho de 2025.

Parágrafo Terceiro: Após a data de 30 de Junho de 2025, além das multas já estipulada anteriormente será aplicada multa no importe de 10% sobre o valor do saldo remanescente sendo este R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) bem como será cobrado juros de 1% (hum por cento) ao mês desde a data da primeira inadimplência, ou seja, 30 de Novembro de 2024.

CLÁUSULA 5ª - DAS COMUNICAÇÕES

Fica estabelecido entre as partes que de acordo com o artigo 58, IV da Lei 8.245/91, todas as citações, intimações ou notificações serão realizadas por correspondência AR, com aviso de recebimento;

CLÁUSULA 6ª - DA SUCESSÃO

Em caso de sucessão, a qualquer título que seja, os herdeiros, sucessores ou cessionários estarão obrigados a respeitar este contrato, que para tal fim será levado pelos LOCADORES à Registro na competente Circunscrição imobiliária, ficando o mesmo autorizado a atender todas as exigências do respectivo cartório inclusive aquelas relativas a descrição do imóvel, bem como as despesas de registro;

CLÁUSULA 7ª - DA DOCUMENTAÇÃO

OS VENDEDORES informam que já apresentaram aos COMPRADORES, todos os documentos necessários para a assinatura do contrato atualizados e juridicamente em ordem.

CLÁUSULA 8ª - DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

O presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra é celebrada sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando os contratantes, expressamente, a faculdade de arrependimento concedida pelo Código Civil Brasileiro, salvo por inadimplência das partes.

CLÁUSULA 9ª - DO PLENO CONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS

Os VENDEDORES e os COMPRADORES declaram, neste ato, estarem cientes que o presente Instrumento Particular foi elaborado de acordo com a vontade das partes. Declaram, também, terem pleno conhecimento do presente Instrumento, tendo lido, compreendido e entendido todas as Cláusulas, condições e preço, o qual foi elaborado com letras de tamanho de fácil leitura, linguagem simples e com proporcionalidade e equilíbrio de direitos, deveres e responsabilidades para as partes.

CLÁUSULA 10ª – DAS MODIFICAÇÕES DO ADITIVO

Os VENDEDORES e os COMPRADORES pactuam e conrdam que o presente aditivo contratual passa a integrar e complementar, em sua totalidade, o contrato original anteriormente celebrado pelas partes, prevalecendo sobre ele no que for alterado ou acrescentado por este instrumento. As demais disposições contratuais, que não forem abordadas ou modificadas pelo presente aditivo, permaneceram inalteradas e em pleno vigor.

CLÁUSULA 11ª - DO FORO

As partes contratantes elegem o FORO da Comarca de Manaus estado do Amazonas, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, cláusula penal, multa, custas processuais, juros legais, correção monetária pelo IGPM-FGV, e honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da causa atualizado, sendo que, quando a responsabilidade dos COMPRADORES forem quitadas, amigavelmente, com o advogado dos VENDEDORES, ficam obrigados ao pagamento dos honorários advocatícios de 20% sobre o valor total do débito, sem prejuízo das

custas e despesas feitas pelos VENDEDORES, atualizados até a data da efetiva liquidação;

Manaus, 30 de Janeiro de 2025

BRUNO DE BOER WASKOW
VENDEDOR

TESTEMUNHAS:

CPF:

JULIANA DORNELES BARCELOS
VENDEDORA

CPF:

ALBERTO BEZERRA DE MELO
COMPRADOR

JULIANA PEIXOTO TEXEIRA
COMPRADORA

REDE DE CASA EIRELI
FIADORA