

CONTRATO DE PROMESSA E VENDA DE IMÓVEL

Por este instrumento, de um lado **DAMBROZ EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. em Recuperação Judicial**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Albino Antonio Albe, 249, Sala A, Bairro Diamantino, Caxias do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 88.613.716/0001-05, doravante denominada simplesmente de **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro lado **DARCI LEO LUSA**, pessoa física, com sede na Rua Treze de Maio, nº 788, Apt 401, na cidade de Caxias do Sul/RS, inscrito no CPF 343.859.830-20, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, acordam esta **PROMESSA DE COMPRA E VENDA CONDICIONAL DO IMÓVEL** objeto deste contrato, conforme cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: A PROMITENTE VENDEDORA é proprietária do imóvel objeto do presente contrato que consiste num Pavilhão de alvenaria com 1.696,94 m² de construção e com área de terreno de 4.646,23m², descritos na AV.8/64131, conforme matrícula nº 64.131 do Registro de Imóveis da 2ª zona de Caxias do Sul, o qual se compromete a vender ao PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONDIÇÃO: A presente promessa de compra e venda está condicionada à liberação para venda do imóvel descrito na cláusula anterior, pelo juízo universal da recuperação judicial, sendo que eventual não liberação do imóvel para o fim pretendido tornará inválido este instrumento, independente de multa e/ou ônus para qualquer das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o preço de venda perfaz a quantia de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a ser paga da seguinte forma:

- a) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a vista a contar da liberação do imóvel para venda por parte do juízo universal da recuperação, mediante depósito em conta judicial;
- b) R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) de transferência de consórcio Racon contemplado;
- c) R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil) em 30 dias.

CLÁUSULA QUARTA – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA: A presente transação é feita em caráter irrevogável e irretratável, exceto no caso de

inadimplência das partes, quando a rescisão do presente contrato se operará de pleno direito, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE: O PROMITENTE COMPRADOR somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento do valor integral da venda, conforme previsto neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DESPESAS: As despesas de lavratura da escritura e recolhimento do ITBI, assim como emolumentos perante o Registro de Imóveis, e outras despesas eventualmente incidentes, correrão única e exclusivamente por conta do PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – FORO: Fica eleito o foro da Comarca de Caxias do Sul, RS, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato. E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Caxias do Sul/RS, 01 de Agosto de 2022.


Cart. de Ana Rech
DARCI LEO LUSA
Promitente Comprador


Cart. de Ana Rech
DAMBROZ LTDA. em Recuperação Judicial
Promitente Vendedora

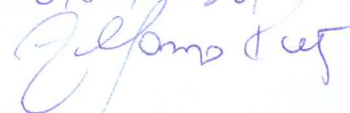


Testemunhas:

Testemunha 1: ISADORA TRICHES
CPF: 887.525.340-49



Testemunha 2: ALFONSO PETRY
CPF: 618750400-30



FOLHA Nº 2 Firma(s) reconhecida(s) na(s) folha(s) Nº 2
Serviço Notarial e do Registro de Ana Rech
Comarca de Caxias do Sul-RS