



b) A quantia de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), em pagamento à vista, no ato da assinatura deste instrumento, mediante transferência bancária para a conta de titularidade da CORRETORA, Simona Rozic Seguel, CPF 239.996.818-29, a título de comissão de intermediação. Cujo comprovante fará parte integrante deste contrato;

As transferências acima somente serão efetuadas após a assinatura deste contrato com firmas reconhecidas;

c) O saldo restante de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** será pago em **35 (trinta e cinco) parcelas mensais, sucessivas e iguais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** cada, vencendo-se a primeira em **01/10/2025** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

As parcelas deverão ser pagas pela COMPRADORA, mediante transferência bancária para a conta do VENDEDOR, **até o dia 03 (três) de cada mês**. O não pagamento até essa data acarretará a incidência automática dos juros e penalidades previstas na Cláusula IV (Do Inadimplemento, Juros, Multa e Rescisão).

d) Como garantia do pagamento do saldo parcelado, a COMPRADORA se compromete a assinar, neste ato, **35 (trinta e cinco) notas promissórias**, correspondentes a cada uma das parcelas acima descritas. A primeira nota promissória vencerá em **01 de outubro de 2025**, e a última em **01 de agosto de 2028**, perfazendo o total de **35 (trinta e cinco) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** cada.

Parágrafo único: Com o pagamento integral e pontual de todas as parcelas e consequente quitação das respectivas notas promissórias, considerar-se-á extinta a obrigação da COMPRADORA relativa ao saldo devedor, dando-se plena e irrevogável quitação do valor devido ao VENDEDOR.

3. Comprovantes de transferência servirão como recibo de quitação parcial ou total.

Conta Bancária do VENDEDOR

Titular José Pinheiros Dutra

CPF 497.395.657-00

Banco Santander

Agencia 1678

Daria M. O. Aora
José Pinheiros Dutra



Conta Corrente 010154614

Conta Bancária da CORRETORA

Titular Simona Cruz Rozic Seguel

CPF 239.996.818-29

Banco Santander

Agencia 1678

Conta Corrente 01004722-6

CLÁUSULA IV – DO INADIMPLEMENTO, JUROS, MULTA E RESCISÃO

a) Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, a COMPRADORA ficará sujeita ao pagamento de **juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês**, calculados sobre o valor da parcela em atraso, além de **multa de 2% (dois por cento)** sobre o valor da parcela inadimplida, conforme previsto no Código de Defesa do Consumidor;

b) Caso o atraso ultrapasse **30 (trinta) dias corridos**, o valor da parcela vencida e não paga será acrescido, ainda, de **correção monetária pelo índice IPCA, até a data do efetivo pagamento**;

c) Persistindo o inadimplemento por período superior a **60 (sessenta) dias corridos**, o VENDEDOR poderá, a seu exclusivo critério, considerar o contrato **rescindido de pleno direito**, mediante simples notificação por escrito, ficando autorizada a retomada do imóvel objeto deste contrato;

d) Em caso de rescisão por inadimplemento, o VENDEDOR reterá, a título de cláusula penal e compensação por perdas e danos, o equivalente a até **25% (vinte e cinco por cento)** de todas as parcelas pagas até então, restituindo à COMPRADORA o saldo remanescente, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Parágrafo único: A rescisão contratual por inadimplemento não exime a COMPRADORA da responsabilidade pelo pagamento de eventuais encargos legais, custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da cobrança judicial ou extrajudicial do débito.

CLÁUSULA V– DA PROCURAÇÃO PARA ASSINATURA DAS NOTAS PROMISSÓRIAS

Dania M. O Rosa
+ José Pinheiro Dutra



O VENDEDOR, Sr. José Pinheiro Dutra, declara que somente ele poderá assinar o presente contrato de compra e venda, sendo o único autorizado a firmar compromissos em nome próprio quanto à alienação do imóvel.

Contudo, em caso de comprovado impedimento ou ausência do Sr. José, este autoriza expressamente o Sr. Davi Jacó portador do RG nº 12.171.875-X e CPF nº 077616138/50, a assinar, exclusivamente, as notas promissórias referentes ao saldo devedor previsto neste instrumento, conforme descrito na Cláusula [III], com a mesma validade e força obrigacional.

Parágrafo único: Esta autorização não confere ao Sr. Davi quaisquer outros poderes além da assinatura das referidas notas promissórias, sendo vedado firmar contrato, termo aditivo, distrato ou qualquer outro documento vinculativo relacionado a este instrumento.

CLÁUSULA VI – DA REGULARIZAÇÃO E OUTORGA DA ESCRITURA

- a) A COMPRADORA declara estar ciente de que o imóvel não possui matrícula individual em nome do VENDEDOR, mas que esta detém posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de dez anos, por sucessivas transmissões voluntárias, conforme documentação anexada
- b) Reconhecem que o presente instrumento tem por objeto a cessão dos direitos possessórios, com imissão da COMPRADORA na posse direta, nos termos do art. 1.196 do Código Civil.
- c) A COMPRADORA assume integral responsabilidade pela futura regularização formal do imóvel (matrícula, usucapião ou Reurb), não podendo imputar ao VENDEDOR qualquer ônus após a conclusão desta transação.

CLÁUSULA VII – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA VENDEDORA

1. O VENDEDOR Declara que:

- a) detém a posse mansa, pacífica e incontestada há mais de dez anos;
- b) não existem ônus, hipotecas, penhoras, ações ou débitos tributários, condominiais ou de laudêmio pendentes sobre o imóvel;
- c) responderá integralmente por evicção, nos termos dos arts. 447-450 do Código Civil;

CLÁUSULA VIII – PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Simultaneamente a este instrumento, a VENDEDORA outorga Procuração Pública em causa própria, irrevogável e irretratável, conferindo à COMPRADORA poderes para: regularizar,

Daria M. O. Rosa
+ José Pinheiro Dutra

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL
DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS,
PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E OUTRAS AVENÇAS**

CLÁUSULA I – DAS PARTES ENVOLVIDAS

1. Promitente Vendedor

José Pinheiro Dutra, brasileiro, divorciado, aposentado, CPF 497.395.657-00, RG 10.192.008-0, residente na Rua Das Rosas, 120, Pantanal, CEP 23970-000, Paraty/RJ – doravante **VENDEDOR**.

2. Promitente Compradora

Iuliia Vlasova, russa, casada, ceramista autônoma, RNM B4021520, CPF 066.503.897-65, residente à Rua Don Pedro Segundo, 259 – Jabaquara, CEP 23970-000, Paraty – RJ – doravante **COMPRADORA**.

CLÁUSULA II – DO OBJETO

a) O **VENDEDOR** cede e promete vender à **COMPRADORA** todos os direitos possessórios e aquisitivos que detém sobre o imóvel situado na Rua Das Rosas, 120, Pantanal, CEP 23970-000, Paraty/RJ, com área total de 240 m², 10 metros de frente para a Rua da Rosas e 24 metros de fundo de ambos os lados, metragem da residência e de 94m². IPTU Matrícula 01.1.001.1313.001 e cadastro do imóvel 018014223.

b) O **VENDEDOR** se compromete a desocupar a casa até o dia 31/08/2025. Deixando a mobília básica acordada como parte da venda, incluindo fogão, geladeira, duas camas, um guarda-roupa e outros itens.

CLÁUSULA III – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo, ajustado e total da presente compra e venda é de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), que a **COMPRADORA** se obriga a pagar ao **VENDEDOR**, da seguinte forma:

a) A quantia de **R\$ 195.000,00** (cento e noventa e cinco mil e quatrocentos reais), em pagamento à vista, no ato da assinatura deste instrumento, mediante transferência bancária para a conta de titularidade do **VENDEDOR**, cujo comprovante fará parte integrante deste contrato;

Dania M. O. Rosa
José Pinheiro Dutra

[Assinatura]

requerer usucapião, assinar escrituras, recolher tributos, representar-lhe em repartições e, se necessário, transferir a propriedade a si mesma ou a terceiro indicado. A morte ou incapacidade do VENDEDOR não revogará a procuração (art. 685, CC).

CLÁUSULA IX – DESPESAS, TRIBUTOS E CUSTOS

1. ITBI e emolumentos: a COMPRADORA arcará com o pagamento do ITBI e de todos os emolumentos cartorários necessários ao registro da transferência definitiva.
2. Ônus anteriores: o VENDEDOR se responsabiliza pelo pagamento de tributos, multas, encargos e quaisquer outros ônus pecuniários diretamente incidentes sobre o imóvel e exigíveis até a data de assinatura deste instrumento e de entrega da posse, desde que devidamente comprovados por documentação hábil.
3. Registro deste contrato: caso a COMPRADORA opte por registrar este instrumento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, será responsável pelas respectivas despesas.

CLÁUSULA X – IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E NATUREZA EXECUTIVA

Este compromisso é irrevogável e irretratável, obrigando partes e sucessores; constitui Título Executivo Extrajudicial (CPC 784, III), podendo ser executado diretamente em caso de inadimplemento.

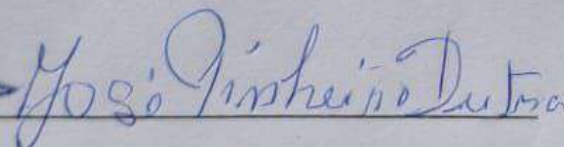
CLÁUSULA XI – FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Paraty/RJ, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir controvérsias decorrentes deste instrumento.

CLÁUSULA XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

As partes ratificam que recebem cópia deste contrato e de seus anexos em seis vias de igual teor.

Paraty/RJ, 21 de agosto de 2025.


JOSE PINHEIRO DUTRA – VENDEDOR

JOSE PINHEIRO DUTRA – VENDEDOR



UNICO SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL DE PARATY - RJ
REGISTRAL DE PARATY - RJ
CNPJ 30.320.238/0001-55
Maycon Stanczyk M. de Souza
Escrevente - Inst. 940.133

UNICO SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL DE PARATY - RJ - PRIVATIZADO
Rua Jango Paes, nº 612, 2º Andar, Galeria Imperial, Bairro de Fátima, Paraty/RJ - CEP: 23.970-000
Tel: (24) 9038-0629 - paraty@notario.com.br - CNPJ: 30.320.238/0001-55

Reconheço as firmas por Autenticidade de:
JOSE PINHEIRO DUTRA *****

Emolumentos: 10,79 Fetj; 2,15 Fundperj; 0,53 Funperj; 0,53 Funarpen; 0,64 Pmcmv; 0,21 Iss; 0,53 Selo; 2,87 Total: 18,25.
Paraty/RJ, 21/08/2025.
MAYCON STANCZYK M. DE SOUZA, Em test. da verdade. Conf.
EEZH 06105 UJH Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal.Extrajudicial/consultaselo

098724
AA403040

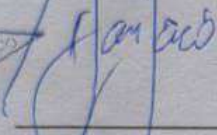


IULIA VLASOVA - COMPRADORA



DAVI JACÓ - PROCURADOR





TESTEMUNHAS 1. Ekaterina Zakharova CPF 718.195.891-70 

Daria V. O. Rosa

TESTEMUNHAS 2. DÁRIA MARISSA de CPF 141.523.407-89

Oliveira ROSS



UNICO SERVICIO NOTARIAL E REGISTRAL DE PARATY - RJ - PRIVATIZADO
Rua Jango Paiva, nº 612, 2ª Andar, Galeria Imperial, Bairro de Fátima, Paraty/RJ - CEP: 23.970-000
Tel: (24) 3038-0623 - paraty@unicoserv.com.br - CNPJ: 30.320.238/0001-65



Reconheço as firmas por Autenticidade de:
DAVI JACÓ *****

Emolumentos: 10,79 Fetj: 2,15 Fundperj: 0,53 Funperj: 0,53
Funarpen: 0,54 Pmcmv: 0,21 Iss: 0,53 Selo: 2,87 Total: 18,25.

Paraty/RJ, 21/08/2025.

MAYCON STANCZYK M. DE SOUZA, Em test. da verdade. Conf. 

EEZH 06108 SYS Consulte www.trj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

093724
AA403093

UNICO SERVICIO NOTARIAL E REGISTRAL DE PARATY - RJ - PRIVATIZADO
CNPJ: 30.320.238/0001-65
Maycon Stanczyk M. De Souza
Esgrevente -  94/25933