

**CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO E COMPRA E VENDA DE DIREITOS E
AÇÕES SOBRE IMÓVEL FINANCIADO
(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – VENDA EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVA – EDITAL
Nº 02/2026)**

VENDEDOR/COMITENTE: **JONATHAN CORREA**, brasileiro, corretor de imóveis, CPF nº 031.049.110-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **CAROLINE AMANDO CORREA**, CPF nº XXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados em Viamão/RS, na Avenida XXXXXXXX, e-mail: arc.geral10@gmail.com.

COMPRADORA/ARREMATANTE: **COMPRADOR - QUALIFICAÇÃO**

As partes acima qualificadas celebram o presente **CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO E COMPRA E VENDA DE DIREITOS E AÇÕES**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA 1 – DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a cessão e transferência, pelo VENDEDOR à COMPRADORA, de todos os direitos e ações incidentes sobre o imóvel situado na Rua Raul Leonardo Weiss, nº 35, Apto 302, Praia de Fora, Palhoça/SC, matrícula nº 68.982 do Registro de Imóveis competente. A propriedade plena permanece alienada fiduciariamente ao Banco Bradesco até a quitação integral do financiamento.

CLÁUSULA 2 – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO:

O preço certo e ajustado para a presente cessão de direitos e ações é composto pelo pagamento do valor da cessão e pela assunção integral das parcelas vincendas do financiamento, na forma abaixo estabelecida.

A) Pagamento do Valor da Cessão
O valor de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais) foi integralmente pago à vista, mediante boleto bancário emitido pelo Sr. Leiloeiro Público JANDERSON DIAS GARCIA, em nome de JANDERSON DIAS GARCIA LEILÕES – SICREDI, dando-se plena, geral e irrevogável quitação quanto a esta parcela do preço.

B) Assunção e Pagamento Integral das Parcelas Vincendas do Financiamento
A COMPRADORA assume, de forma integral, irrevogável e irretratável, a responsabilidade pelo pagamento de todas as parcelas mensais vincendas do contrato de financiamento imobiliário firmado junto ao Banco Bradesco, atualmente no valor aproximado de R\$ 3.996,00 (três mil novecentos e noventa e seis reais) cada, com vencimento todo dia 05 de cada mês.

A primeira parcela sob responsabilidade da COMPRADORA vencerá em 05/03/2026, ficando expressamente ajustado que a obrigação não se limita a esta parcela específica, mas abrange todas as parcelas que se vencerem a partir desta data e até a quitação integral do contrato de financiamento, incluindo atualização monetária, encargos contratuais, seguros obrigatórios e demais valores incidentes.

A tabela de desembolso mensal atualizada encontra-se disponibilizada no site oficial do leiloeiro, no endereço eletrônico www.plusleiloes.lel.br, conforme dados extraídos do sistema do Banco Bradesco.

As parcelas poderão ser geradas e cobradas pelo Leiloeiro Público mediante emissão de boleto próprio, diretamente pelo Banco Bradesco ou pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, quando aplicável. A COMPRADORA obriga-se a efetuar o pagamento no tempo, modo e local indicados pelo Leiloeiro, pela instituição financeira ou pelo órgão competente, sendo que o comprovante de pagamento do boleto devidamente quitado constituirá recibo hábil e suficiente para comprovação da adimplência. O inadimplemento de qualquer parcela caracterizará mora automática, independentemente de notificação, sujeitando a COMPRADORA às penalidades previstas neste contrato e no edital.

CLÁUSULA 3 – DA ADEÇÃO INTEGRAL AO EDITAL 02/2026:

A COMPRADORA declara que teve acesso pleno e irrestrito ao Edital nº 02/2026, elaborado e vinculado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. JANDERSON DIAS GARCIA. Declara ter lido integralmente todas as cláusulas editalícias, compreendido seus efeitos jurídicos, econômicos e patrimoniais, e manifesta adesão expressa, irrevogável e irretratável às disposições nele previstas. Reconhece que o edital integra o presente contrato como parte indissociável, produzindo efeitos como se aqui estivesse integralmente transcrito. O edital segue anexo ao presente instrumento.

CLÁUSULA 4 – DO FINANCIAMENTO E ASSUNÇÃO DAS OBRIGAÇÕES:

A COMPRADORA assume integral responsabilidade pelas obrigações decorrentes do financiamento ativo junto ao Banco Bradesco, incluindo parcelas, encargos, tributos e riscos do negócio.

CLÁUSULA 5 – CONFISSÃO DE DÍVIDA E RESPONSABILIDADE TRANSITÓRIA:

Enquanto o financiamento permanecer formalmente vinculado ao VENDEDOR, a COMPRADORA declara-se devedora das parcelas e encargos, obrigando-se a mantê-lo rigorosamente adimplido. A presente cláusula constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA 6 – DA POSSE E MOBÍLIA:

O imóvel é entregue desocupado, mobiliado e equipado conforme laudo fotográfico firmado nesta data, excetuando-se televisores e freezer da Red Bull.

CLÁUSULA 7 – DA RESTITUIÇÃO EM CASO DE RESCISÃO:

Em caso de rescisão contratual, o imóvel deverá ser devolvido livre, desocupado e integralmente guarnecido conforme o laudo fotográfico, sob pena de reposição ou pagamento atualizado acrescido de multa compensatória de 20%.

CLÁUSULA 8 – CLÁUSULA PENAL CUMULATIVA PELO USO:

Se a rescisão ocorrer por iniciativa ou culpa da COMPRADORA, será devida indenização compensatória de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, proporcional ao tempo de uso, cumulável com as demais penalidades previstas neste contrato e no edital.

CLÁUSULA 9 – RENÚNCIA AO DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

A COMPRADORA renuncia expressamente ao direito previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA 10 – DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE FINANCEIRA:

A COMPRADORA declara possuir capacidade financeira para cumprir integralmente as obrigações assumidas, tendo avaliado previamente sua condição econômica.

CLÁUSULA 11 – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA 12 – DAS DESPESAS:

Todas as despesas legais, ITBI, registros, custas cartorárias e demais encargos correrão por conta exclusiva da COMPRADORA.

CLÁUSULA 13 – DO FORO:

As partes elegem o foro da Comarca de Palhoça/SC, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA 14 – DA ASSINATURA ELETRONICA:

O presente instrumento poderá ser firmado por assinatura eletrônica ou digital, nos termos da Lei nº 14.063/2020 e da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, possuindo plena validade jurídica e força de título executivo extrajudicial.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento.

Palhoça/SC, 10 de fevereiro de 2026.

JONATHAN CORREA – VENDEDOR

CAROLINE AMANDO CORREA

XXXXXXXXXXXX – COMPRADOR

JANDERSON DIAS GARCIA – LEILOEIRO

THIAGO DIAS DE BARROS

CPF: XXXXXXXXXX

Testemunha

ANA MARIA MARTINS DIAS

CPF: XXXXXXXXXX

Testemunha