



**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL - ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO DA ENGENHARIA E DA AGRONOMIA  
Rua São Luís, 77 - Bairro Santana | Porto Alegre (RS) | CEP 90620-170 | Fone: (51) 3320-2100  
- www.crea-rs.org.br

Processo nº 2024.000004487-4

## **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CCV002/2025**

Por este instrumento de compra e venda de imóvel, com força de escritura pública, e em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

**O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS, SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL, ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PROFISSIONAL**, com sede e foro no Rio Grande do Sul, sito à rua São Luís, nº 77, em Porto Alegre, inscrito no CNPJ sob nº 92.695.790/0001-95, neste ato representado por sua Presidente, Engenheira Ambiental Nanci Cristiane Josina Walter, doravante denominado **VENDEDOR** e **SERGIO GILBERTO KIRINUS**, br [REDACTED] doravante denominado **COMPRADOR**, resolvem celebrar o presente contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO** - O objeto do presente instrumento é a venda do imóvel localizado na cidade de Carazinho/RS na Rua Barão de Antonina, 79, composto da sala comercial de nº 207, Bairro Centro, com área privativa de 36,58m<sup>2</sup>, matrícula nº 19320 do Ofício de Imóveis da comarca de Carazinho/RS, conforme autorizado pela Lei 14.133/2021.

**Parágrafo Único** - O vendedor declara que é senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito acima.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA** - O **VENDEDOR**, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao **COMPRADOR**, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira, que lhe foi alienado por meio do **LEILÃO ELETRÔNICO Nº 90001/2025, processo nº 2024.000004487-4**, que declara livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, arresto, sequestro, foro ou pensão, relativa ao imóvel objeto do presente instrumento, tal como o possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado no total de **R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais)**, conforme condições abaixo:

### **2.1. PAGAMENTO PARCELADO:**

- **50% de entrada no valor de R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais). O pagamento da entrada de 50% foi efetuado no dia 01 de julho de 2025.**

- **50% parcelado em até 12 (doze) parcelas, conforme abaixo:**

PARCELA	VALOR DA PARCELA	+ ÍNDICE	DATA DE VENCIMENTO DA PARCELA
01	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/08/2025
02	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/09/2025
03	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/10/2025
04	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/11/2025
05	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/12/2025
06	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/01/2026
07	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/02/2026
08	R\$ 6.166,67	+ INPC *	01/03/2026
09	R\$ 6.166,66	+ INPC *	01/04/2026
10	R\$ 6.166,66	+ INPC *	01/05/2026
11	R\$ 6.166,66	+ INPC *	01/06/2026
12	R\$ 6.166,66	+ INPC *	01/07/2026
<b>TOTAL DO PARCELAMENTO</b>	<b>R\$ 74.000,00</b>		
* INPC informado no mês antecedente ao vencimento da parcela			

- **Dia de Vencimento das parcelas: 01**

**2.2. O(s) pagamento(s) acima deverá ser realizado por meio de depósito na Agência 0065, conta 06.015117.0-9 no banco Banrisul efetuado em favor do VENDEDOR, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo COMPRADOR.**

2.3. O valor parcelado será corrigido pela variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC/IBGE) ou, no caso de extinção ou não apuração deste índice, será indicado outro substitutivo a critério exclusivo do Conselho.

2.4. Os valores das parcelas eventualmente vencidas e não pagas na data dos respectivos vencimentos, serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, além dos juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, até a data do efetivo pagamento, podendo o CREA-RS, em tal hipótese, optar por desfazer o negócio jurídico. No caso de desfazimento do negócio- resultante desta opção do CREA-RS, esse tem o direito de reter ou cobrar, a título de cláusula penal, o correspondente a 20% do valor arrematado.

2.5. A lavratura da escritura está condicionada à comprovação inequívoca do pagamento integral do preço, certificada pelo Leiloeiro Administrativo nos autos do leilão.

2.6. Não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL** - O COMPRADOR aceita a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara que está adquirindo o imóvel acima descrito no estado de conservação em que se encontra, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando, também, de sua responsabilidade, e, ainda, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, condomínio e foro, se for o caso, e demais taxas incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso na data de aquisição. O COMPRADOR declara que o imóvel ora transacionado é conhecido pelas partes, razão pela qual o presente instrumento de compra e venda, uma vez cumpridas pelo Outorgado, todas as obrigações decorrentes deste contrato, é feita *ad corpus*, sendo que o imóvel alienado é vendido como oportunizado em visita.

**CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO** - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ele VENDEDOR, dá ao COMPRADOR plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força deste instrumento, como em virtude da

"Cláusula Constituti", obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo responder por evicção de direito.

**CLÁUSULA QUINTA - DISPENSA DE CERTIDÕES** - O COMPRADOR e o VENDEDOR, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis pago pelo COMPRADOR.

**Parágrafo Único** - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA SEXTA - QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O COMPRADOR declara, para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA TRANSFERÊNCIA** - Que o COMPRADOR obriga-se a proceder a transferência do presente instrumento no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da quitação do preço, arcando com todas as despesas e providências necessárias.

**Parágrafo Único** - Ao final dos pagamentos, se de forma injustificada ou com justificativa não aceita pelo VENDEDOR, não for efetivada a transferência do imóvel, isto submeterá o(s) licitante(s) ao pagamento de indenização correspondente a 1% (um por cento) por dia de atraso, até o limite de 30 (trinta) dias, quando será considerada anulada a alienação, sem prejuízo da cobrança da multa aplicada.

**CLÁUSULA OITAVA - DO FORO** - É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal de Porto Alegre/RS, para dirimir questões decorrentes do presente instrumento.

Porto Alegre, 02 de julho de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **SERGIO GILBERTO KIRINUS, Usuário Externo**, em 16/07/2025, às 10:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MATEUS ROSA GARCIA, Gerente**, em 16/07/2025, às 11:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE PAULSEN GONZALEZ, Advogado(a)**, em 16/07/2025, às 11:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO DA COSTA PEREIRA, Gerente**, em 16/07/2025, às 11:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **ALINE BRIÃO DO AMARAL, Gestor(a) de Administração e Finanças Interino(a)**, em 16/07/2025, às 12:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **DONÁRIO RODRIGUES BRAGA NETO, Gerente**, em 16/07/2025, às 15:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **NANCI CRISTIANE JOSINA WALTER, Presidente**, em 17/07/2025, às 11:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.crea-rs.org.br/validar.html>, informando o código verificador **3131867** e o código CRC **A132E22E**.

---