Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL N° 30/2025

Pelo presente instrumento particular, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, **SANTO EXPEDITO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA,** inscrita no CNPJ sob nº 45.074.934/0001-06, com sede no SHN Quadra 02, Bloco "F", sala 1423 – parte "A", Brasília/DF, neste ato representada por seu Diretor Presidente **RODRIGO FERREIRA NOGUEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CNH nº [redacted]-DETRAN/DF, CI nº M-[redacted]-SSP/MG e CPF nº [redacted] 877.236-[redacted], doravante denominada simplesmente **VENDEDORA;**

E, de outro lado, como **PROMITENTE COMPRADORA, COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA,** inscrita no CNPJ sob nº 00.070.698/0001-11, com sede no SGAN 601 Bloco H Salas 2010 a 2023 - Edifício ÍON, Asa Norte, Brasília/DF, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **EDISON ANTÔNIO COSTA BRITTO GARCIA** , brasileiro, natural de Aquidauana-MS, casado, advogado, cédula de identidade nº [redacted] - SSP/DF, CPF [redacted].897.191-[redacted], residente e domiciliado nesta Capital e por seu Diretor Administrativo-Financeiro e de Relações com Investidores, **BRÁS KLEYBER BORGES TEODORO**, brasileiro, divorciado, natural de Goiânia-GO contador, carteira de identidade nº GO[redacted] CFC/GO, CPF nº [redacted].945.311[redacted], residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada simplesmente **COMPRADORA;** têm entre si, de maneira justa e contratada, o que segue:

CLÁUSULA 1 – DO OBJETO

A **VENDEDORA** é legítima possuidora e proprietária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, das salas comerciais nºs 1010 a 1023, todas situadas no Conjunto "H" da Quadra 601 do Setor de Grandes Áreas Norte – Brasília/DF, conforme matrículas nºs 130939 a 130952 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

A presente promessa tem por objeto a venda e futura transferência de propriedade dos referidos imóveis à **COMPRADORA**.

CLÁUSULA 2 – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço total ajustado para a compra e venda é de **R$ 8.010.244,00 (oito milhões, dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais)**, pago mediante transferência bancária da **COMPRADORA** para a conta nº 1781-0, Agência 046, Banco de Brasília, pertencente à **VENDEDORA.**

O pagamento será distribuído proporcionalmente entre as unidades, conforme discriminação constante do Anexo I deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

a) R$ 2.010.244,00 (dois milhões, dez mil, duzentos e quarenta e quatro reais), como

sinal de negócio até o dia 25/12/2025.

b) R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), após assinatura da escritura pública de compra e venda, até o dia 31/01/2026.

CLÁUSULA 3 – DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

A **VENDEDORA** obriga-se a:

1. Entregar os imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, ações ou dívidas;
2. Manter a posse e conservação dos imóveis até a assinatura da escritura pública;
3. Fornecer todas as certidões legais previstas nas Leis nº 7.433/85, Decreto 93.240/86 e Lei nº 13.097/2015.

CLÁUSULA 4 – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPRADORA

A **COMPRADORA** obriga-se a:

1. Efetuar o pagamento integral conforme o pactuado;
2. Arcar com as despesas de lavratura da escritura definitiva e registro no cartório de imóveis;
3. Não ceder o direito de aquisição sem autorização expressa da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA 5 – DA POSSE E ESCRITURA DEFINITIVA

A posse direta dos imóveis será transmitida à **COMPRADORA** somente após o pagamento integral do preço.

A escritura pública definitiva de compra e venda será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação total.

CLÁUSULA 6 – DA MULTA E RESCISÃO

Em caso de inadimplemento da **COMPRADORA,** poderá a **VENDEDORA** considerar rescindido o presente contrato, retendo 10% (dez por cento) dos valores pagos a título de cláusula penal compensatória, conforme art. 416 do Código Civil.

Se o inadimplemento for da **VENDEDORA**, a **COMPRADORA** poderá exigir a restituição integral dos valores pagos, corrigidos monetariamente pelo IPCA.

CLÁUSULA 7 – DAS GARANTIAS

A **VENDEDORA** declara que não existem ações ou ônus que possam comprometer os imóveis, comprometendo-se a responder por evicção de direito e de fato, conforme art. 447 do Código Civil.

CLÁUSULA 8 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes reconhecem a validade da negociação e declaram que o contrato foi celebrado de boa-fé, com base nos princípios do art. 421 e seguintes do Código Civil.

Fica eleito o foro de Brasília/DF para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

Brasília/DF, 19 de dezembro de 2025.

SANTO EXPEDITO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Rodrigo Ferreira Nogueira – Diretor Presidente

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA
Marco Antônio Costa Júnior – Diretor-Presidente - Substituto

Brás Kleyber Borges Teodoro – Diretor Adm. Financeiro e de RI

ANEXO I – DISTRIBUIÇÃO DE VALORES POR UNIDADE

O presente anexo integra o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre **SANTO EXPEDITO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** e **COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA,** com o objetivo de detalhar a composição do valor total de **R$ 8.010.244,00 (oito milhões, dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais)** referente às salas comerciais localizadas no Conjunto "H", Quadra 601 do Setor de Grandes Áreas Norte – Brasília/DF, conforme matrículas nºs 130939 a 130952 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Sala	Matrícula	Valor (R$)
1010	130939	R$ 508.238,50
1011	130940	R$ 482.297,00
1012	130941	R$ 502.712,50
1013	130942	R$ 509.466,50
1014	130943	R$ 485.213,50
1015	130944	R$ 879.401,50
1016	130945	R$ 1.184.866,50
1017	130946	R$ 474.775,50
1018	130947	R$ 499.949,50
1019	130948	R$ 499.949,50
1020	130949	R$ 499.949,50

1021	130950	R$ 491.200,00
1022	130951	R$ 511.001,50
1023	130952	R$ 481.222,50

Valor total: **R$ 8.010.244,00 (oito milhões, dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais).**

As partes declaram ciência e concordância com a presente distribuição de valores, para todos os fins de direito, fazendo este anexo parte integrante e indissociável do contrato principal.

Brasília/DF, 19 de dezembro de 2025.

SANTO EXPEDITO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Rodrigo Ferreira Nogueira – Diretor Presidente

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA
Marco Antônio Costa Júnior – Diretor-Presidente - Substituto

Brás Kleyber Borges Teodoro – Diretor Adm. Financeiro e de RI

Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO FERREIRA NOGUEIRA**, **Usuário Externo**, em 22/12/2025, às 09:49, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **BRÁS KLEYBER BORGES TEODORO - Matr.0005497-6**, **Diretor(a) Administrativo(a)-Financeiro(a) e de Relações com Investidores**, em 22/12/2025, às 14:47, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **Marco Antônio Costa Júnior - Matr.0000324-h**, **Diretor(a)-Presidente substituto(a) e Diretor(a) de Regulação e Fiscalização de Concessões**, em 22/12/2025, às 15:54, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **190329051** código CRC= **0FE71498**.