

**EDIFÍCIO \_\_\_\_\_**  
**APARTAMENTO \_\_\_\_\_**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM, COMO PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) E PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) DESIGNADOS E QUALIFICADOS NA FORMA ABAIXO:**

***I. DAS PARTES***

Pelo presente instrumento particular de **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, de um lado o(s) promitente(s) **VENDEDOR(ES)**, chamada simplesmente de **VENDEDORA** (qualificação completa da pessoa jurídica e de quem assina por ela, nacionalidade, estado civil, endereço);

E do outro lado o(s) promissário(s) **COMPRADOR(ES)**, designado daqui em diante simplesmente **COMPRADOR**, e que o(s) promitente(s) **VENDEDOR(ES)**, promete(m) vender ao(s) promissário(s) **COMPRADOR(ES)** (qualificação completa da pessoa jurídica e de quem assina por ela, nacionalidade, estado civil, endereço), e como **INTERVENIENTE ANUENTE** o **BANCO .....** com sede a ....., inscrito no CGC n.º ....., no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro de Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por dois de seus representantes legais no final assinados e identificados, têm entre si justo e contratado o que se segue nas cláusulas abaixo:

***II. DO OBJETO***

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – **A VENDEDORA** é proprietária e foi responsável pela execução do EDIFÍCIO ..... localizado a Rua ..... composto de SUSBSOLO, PILOTIS E ..... PAVIMENTOS TIPO, sendo ..... apartamentos por pavimento, prédio este encravado em terreno de ..... m<sup>2</sup> objeto da matrícula n.º..... do Cartório de Registro de Imóveis da ..... zona de ....., adquirido através de *permuta sem torna (outra forma de aquisição)*, de (nome, qualificação completa.....), com o projeto de arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal de ..... pelo processo n.º ....., alvará de construção n.º ..... e especificações de acordo com o memorial de incorporação arquivado no Cartório de Registro de Imóveis mencionado sobre o n.º (n.º do registro da incorporação), os quais o **COMPRADOR** declara ter pleno conhecimento, aceitando-os sem nenhuma restrição, uma vez que adquire o imóvel PRONTO e ACABADO, inclusive com habite-se e averbado no Cartório sob o n.º (n.º da averbação do habite-se);

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O imóvel objeto da presente transação é constituído do apartamento de número ..... do edifício citado na cláusula anterior, com ..... vagas de garagem já definidas na prancha ..... do pilotis do projeto de arquitetura acima mencionado e de pleno conhecimento e aceitação do **COMPRADOR**, com área privativa de ..... m<sup>2</sup>, área comum de ..... m<sup>2</sup>, área total de ..... m<sup>2</sup> e fração ideal correspondente a .....

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Para permitir a execução e a viabilização do referido edifício, a **VENDEDORA** firmou com o **BANCO .....**, contrato de abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças em .....e, em

decorrência deste, o terreno e as unidades aí edificadas, inclusive a que é objeto deste instrumento, foram dados em primeira hipoteca. Assim sendo, o COMPRADOR aceita e tem ciência de que o imóvel deste Instrumento Particular encontra-se hipotecado em 1º grau, a favor do BANCO ....., como garantia pelo empréstimo destinado a produção do imóvel acima mencionado, e que a VENDEDORA estará providenciando a liberação do gravame hipotecário até no máximo 30 dias após o recebimento do preço do imóvel.

### **III. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**CLÁUSULA QUARTA** – O COMPRADOR se compromete a pagar a VENDEDORA, o preço certo e ajustado de R\$ ..... que serão pagos da seguinte forma:

SINAL: R\$ ....., a título de sinal e princípio de pagamento, representados por um cheque n.º ....., conta corrente n.º ..... da agência n.º ....., o qual a VENDEDORA declara haver recebido em sua integralidade;

FGTS: R\$ ....., a título de sinal e princípio de pagamento, representados por um cheque n.º ....., conta corrente n.º ..... da agência n.º ....., o qual a VENDEDORA declara haver recebido em sua integralidade;

(alguma outra modalidade de pagamento)

§ 1º - As parcelas em que se divide o preço são representadas por Notas Promissórias emitidas, nesta data, pelo COMPRADOR, em favor da VENDEDORA, todas revestidas do caráter "*pro solvendo*" do preço e a este instrumento vinculadas para todos os efeitos;

§ 2º - O VENDEDOR com a ciência do COMPRADOR, esta dando em caução ao BANCO ....., os créditos acima mencionados a exceção do sinal, os quais serão cobrados pelo sistema escritural, cujo produto será destinado à amortização da dívida relativa a unidade objeto desta transação, montando a caução a importância de R\$ .....

### **IV. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR DA POUPANÇA**

**CLÁUSULA QUINTA** – Ao saldo devedor de poupança será mensalmente capitalizada a atualização monetária oriunda da variação da TR (TAXA REFERENCIAL), divulgada pelo Governo Federal, com aniversário todos os dias ..... de cada mês, sendo utilizado este indexador por ser o mesmo a ser cobrado pelo agente financeiro BANCO ..... em face do contrato de financiamento firmado pelo VENDEDOR;

§ 1º - Decorrido o prazo de 12(doze) meses a contar da presente data, ou prazo menor, se assim vier a ser permitido por lei, a VENDEDORA cobrará do COMPRADOR, de uma só vez, o valor equivalente a atualização monetária prevista no "*caput*" desta cláusula incidente sobre as prestações fixas pagas em reais, durante o dito período;

§ 2º - No primeiro dia subsequente ao período citado no parágrafo anterior, será feita a correção das prestações vincendas, obtendo-se o novo valor monetário das parcelas a pagar pela divisão do saldo devedor atualizado conforme fórmula acima, já abatido do

valor da diferença apurada e paga de acordo com o parágrafo anterior, pelo número de parcelas vincendas do contrato;

§ 3º - Pelo presente instrumento e com base na legislação em vigor, o COMPRADOR declara expressamente e para todos os fins que opta pela amortização antecipada de parte do saldo devedor, parte esta correspondente à atualização mensal das prestações. Assim sendo, o COMPRADOR mensalmente efetuará o pagamento da prestação efetiva fixa (principal), e sua atualização monetária, evitando o pagamento de uma só vez, citado no parágrafo primeiro desta cláusula.

§ 4º - Após a entrega das CHAVES da unidade imobiliária objeto do presente acordo de vontades por parte do VENDEDOR (especificar a data), será cobrado do COMPRADOR, além da correção já pactuada, juros mensais capitalizados na base de 1% (um por cento) ao mês.

**CLÁUSULA SEXTA** – As partes pactuaram as regras de atualização monetária porque reconhecem que no preço do imóvel objeto do presente acordo de vontades não há qualquer inclusão de expectativa inflacionária e que, portanto o reajuste monetário e condição essencial para proteger o equilíbrio econômico financeiro contratual;

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Na hipótese de extinção do índice adotado para indexação deste contrato, o índice que passará a reger o presente instrumento será a variação do CUB (Custo Unitário Básico), e, na ausência deste, o índice de remuneração aplicado as CADERNETAS DE POUPANÇA com aniversário nesta data.

## ***V. DO PAGAMENTO ANTECIPADO***

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O COMPRADOR poderá pagar as parcelas relativas as obrigações assumidas no presente instrumento antecipadamente, porém, com a expressa anuência da VENDEDORA. Outrossim, fica já pactuado entre as partes que caso a VENDEDORA concorde a antecipação será relativa às últimas prestações a vencer e o pagamento deverá ser precedido mesmo por período de prestação fixa, de correção proporcional à variação do índice até a data do efetivo pagamento, com atualização da fórmula presente na cláusula quinta.

**CLÁUSULA OITAVA** – Com base na Teoria da Imprevisão (cláusula *REBUS SIC STANTIBUS*) a ocorrência de eventos imprevisíveis determinados pelo Governo Federal, tais como medidas de estabilização da economia, ou outros que **independe da vontade das partes**, venham determinar o desequilíbrio econômico financeiro do empreendimento objeto deste instrumento implicará na adequação dos preços, a ser realizada de **comum acordo entre as partes**, de modo a restabelecer o referido equilíbrio econômico-financeiro do empreendimento.

## ***VI. DA MORA, IRREVOGABILIDADE E DO INADIMPLEMENTO***

**CLÁUSULA NONA** – A falta de pagamento, nos seus respectivos vencimentos, de qualquer parcela do preço ou encargo assumidos neste instrumento, sujeitará ao COMPRADOR o pagamento de reajuste calculado de acordo com a variação acumulada

da Taxa Referencial *pro rata* dia, desde a data do vencimento da prestação até a data efetiva do pagamento, acrescida de multa convencional de 0,33% ao dia limitada ao total de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) sobre o montante devido, independente de qualquer notificação judicial e sem prejuízo das demais combinações previstas nesse contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O atraso no pagamento de 03(três) Notas Promissórias consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta promessa de Compra e Venda conforme dispõe o Art. 119, parágrafo único, do Código Civil, caso em que o COMPRADOR perderá, em favor da VENDEDORA, 49% (quarenta e nove por cento) até a data do inadimplemento, como pena convencional e para fazer face as despesas administrativas de corretagem, publicidade, etc. O início da devolução da quantia, pela VENDEDORA ao COMPRADOR se dará quando da revenda do imóvel, pela VENDEDORA, ou após 06 (seis) meses da resolução, evento que primeiro ocorrer e será pago daí em 12 (doze) parcelas iguais, corrigidas mensalmente com base no índice aplicado às CADERNETAS DE POUPANÇA. Na hipótese do COMPRADOR já ter se imitado na posse do imóvel, pagará à VENDEDORA, sem prejuízo das penalidades já estabelecidas, o equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel atualizado, por mês ou fração, até a efetiva entrega do mesmo, como compensação do usufruto de dispor.

#### ***VII. DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL***

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – A VENDEDORA se compromete entregar, ao COMPRADOR, o imóvel objeto deste contrato, em condições de uso de IMEDIATO, com habite-se.

#### ***VIII. DAS DESPESAS***

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Todos os impostos, taxas e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento após a entrega da referida unidade imobiliária caberão ao COMPRADOR, bem como as despesas de transferência do imóvel, a saber, ITBI, escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

#### ***IX. DA CESSÃO DE DIREITOS***

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – O presente instrumento de compra e venda só poderá ser cedido ou prometido em Cessão a terceiros com autorização expressa da VENDEDORA, mediante pagamento de uma taxa de transferência de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida unidade, na data da transferência. A Cessão ou Promessa de Cessão sem obediência às condições desta cláusula, constituirá infração contratual sujeitando portanto a rescisão do presente contrato.

#### ***X. DA ESCRITURA DEFINITIVA***

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – A VENDEDORA se obriga a outorgar a competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA após a averbação da obra no

Cartório de Registro de Imóveis competente ou após a integralização do preço total pactuado neste instrumento, evento que por último ocorrer, sendo admitido uma tolerância de 30 (trinta) dias para tramitação do processo da baixa da hipoteca do agente financeiro, estando contudo a imissão posse pelo COMPRADOR vinculada à sua total adimplência de todos os compromissos e obrigações firmados neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A recusa por qualquer das partes, contratantes, em assinar a mencionada **ESCRITURA DEFINITIVA**, será considerada infração, aplicando-se automaticamente o dispositivo na **CLÁUSULA NONA** deste instrumento.

## ***XI. DAS DECLARAÇÕES***

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – O COMPRADOR declara que está ciente que:

- a) O imóvel que está adquirindo está hipotecado ao BANCO ....., bem como que as parcelas do preço da venda da unidade do empreendimento a serem pagas, serão condicionadas ao referido Banco, para possibilitar o pagamento do mútuo perante o agente financeiro;
- b) As parcelas caucionadas deverão ser pagas diretamente ao citado Banco;
- c) A hipoteca abrange o terreno e cada uma das unidades residenciais do Edifício, incluindo-se o imóvel que está adquirindo;
- d) Pela anuência do presente contrato e pelo exercício de fiscalização para acompanhar o cronograma Físico-financeiro da obra o BANCO ..... não assume qualquer responsabilidade pela construção do empreendimento, solidez, segurança da construção, bem como, sobre qualquer vício ou defeito de construção.
- e) O COMPRADOR tem ciência de que este instrumento particular não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – A VENDEDORA declara sob pena de responsabilidade civil e criminal que exerce a atividade de construção e comercialização de imóveis e que o imóvel objeto da presente transação não faz parte do seu ativo immobilizado, razão porque deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos e Contribuições Federais;

## ***XII. DISPOSIÇÕES GERAIS***

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – O INTERVENIENTE ANUENTE comparece neste ato única e exclusivamente para tomar ciência do presente compromisso, não implicando o seu comparecimento em qualquer garantia ou promessa de financiamento para o COMPRADOR.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A venda ora prometida e feita de comum acordo e vontade das partes, caracterizando um ato jurídico perfeito (Art. 5º, XXXVI da CF/88), livre de qualquer coação ou vício de nulidade nos moldes da legislação em vigor, estando o COMPRADOR ciente de todas as condições do empreendimento, inclusive suas especificações e inteiramente atualizado quanto dos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** – As partes elegem o foro da comarca de Fortaleza.- CE para dirimir quaisquer dúvidas do presente contrato renunciando a qualquer outra por mais especial que se apresente.

E, assim, por se acharem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Natal(RN), \_\_\_\_ *de* \_\_\_\_\_ *de* \_\_\_\_\_

**Vendedor**

**Cônjuge**

**Comprador**

**Cônjuge**

**testemunha(01)**

**testemunha(02)**

**CPF:**

**CPF:**