



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE SI FAZEM AS PARTES ADIANTE QUALIFICADAS NA FORMA ABAIXO:**

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda, na melhor forma de direito, as partes signatárias, devidamente qualificadas e identificadas nos ítems I e II do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, que faz parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominados PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES), e PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), têm justo e contratado e perfeitamente convencionado, as cláusulas e condições que reciprocamente outorgam-se, comprometendo-se em mantê-las sempre firmes e valiosas, tudo conforme os termos a seguir enunciados:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL**

1.1 O (s) Imóvel (is) objeto deste presente negócio jurídico, é (são) o (s) descrito (s) no ítem III do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, no qual o (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) é (são) legítimo (s) possuidor (es), e que promete (m) vendê-lo (s) ao (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), e este (s) a comprar (em) pelo preço e condições estipuladas na cláusula segunda.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

2.1 O preço total do imóvel e condições de pagamento, estão contidos e enunciados no ítem IV do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTO VARIÁVEIS, que o (s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES) se compromete(m) a pagar ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES), na forma ali estabelecida.

2.2 Caso haja parcelamento do preço, as parcelas estão representadas por Notas Promissórias emitidas pelo (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) e deve ser devidamente quitadas no endereço indicado no ítem I do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, pro-solvendo de seus pagamentos, vinculados ao presente instrumento.

2.3 As parcelas a que se refere o ítem anterior desta cláusula deverão ser pagas nos seus respectivos vencimentos e indicados no ítem IV do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, e caso estas parcelas venham a ser pagas fora do seu prazo de vencimento, incidirão sobre as mesmas, multas convencionais de 02%(dois por cento) sobre o valor da dívida e seus acréscimos legais, juros compensatórios cobrados a taxa de 1%(um por cento), ao mês ou fração de mês, bem como honorários advocatícios a razão de 10%(dez por cento), caso sejam necessárias medidas judiciais para que seja efetuada estas cobranças.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS PENALIDADES**

3.1 Em acontecendo o disposto no ítem 2.2 da cláusula anterior, o atraso de duas prestações ou o não cumprimento de qualquer cláusula ou condição ajustada no presente instrumento, importará no vencimento antecipado da dívida, e cujo valor total, incidirá multa de 2%(dois por cento), acrescidos dos respectivos juros de 1%(um por cento), mais correção monetária.

3.2 Em qualquer que sejam as circunstâncias, se o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES) receber (em) prestações do preço em atraso sem as penalidades que contratualmente deveriam incidir, tal fato, mesmo reiterado, será havido como ato de mera tolerância, não induzindo liberalidade precedente, novação ou alteração do ajustado neste instrumento, permanecendo, assim, íntegras e exigíveis todas as cláusulas e condições, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

### **CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE**

OS PROMISSÁRIOS COMPRADORES tomarão posse do(s) imóvel(s) prometido(s) em venda após 60 dias a assinatura do presente instrumento, entretanto, a outorga da escritura definitiva somente será efetivada após a quitação do mesmo.

### **CLÁUSULA QUINTA - DA VISTORIA**

5.1 Fica desde já acertado entre as partes contratantes, vistoriaram e examinaram o imóvel ora negociado, como coisa certa e determinada, individualizada pela descrição do ítem III do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS.

5.2 Fica fazendo deste contrato, o laudo de vistoria em anexo.

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS DESPESAS**

6.1 A partir da data da assinatura deste instrumento de promessa, será de responsabilidade do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES), todas as despesas com impostos, taxa e outros encargos que venham a incidir sobre o mesmo, bem como despesas com lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda inclusive registro no cartório de imóveis, imposto de transmissão, etc.

6.2 Por ocasião da escritura definitiva de compra e venda, obriga (a.m.) se o (s) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A, ES) a entregar o (s) imóvel (s) livre (s) e desembaraçado (s) de quaisquer ônus ou gravame.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO**

7.1 No caso de transferência, cessão ou promessa de venda do (s) imóvel (s) objeto deste contrato, o (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (S) dará (a.m.) ciência expressa ao (s) PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES) do negócio realizado.

## **CLÁUSULA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE**

8.1 O presente negócio jurídico é feito sem cláusula de arrependimento por consenso das partes, em caráter irrevogável e irretratável, extensivo a todos os herdeiros e sucessores, admitindo-se apenas, exceção no caso de não cumprimento por parte do (s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) do pactuado expressamente nas cláusulas deste instrumento.

## **CLÁUSULA NONA - RESCISÃO**

9.1 Deixando uma das partes contratantes de cumprir qualquer das cláusulas e condições constantes do presente instrumento, será constituído em mora mediante notificação a ser precedida de carta com aviso de recebimento, na qual será dado o prazo de 15(quinze) dias para cumprir a obrigação inadimplida, sob pena de rescisão do presente instrumento.

9.2 Fica desde já acordado que no caso na rescisão contratual os PROMISSÁRIOS (S) COMPRADOR (ES), perderão em favor do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES) 10% (dez por cento) do valor pago, a título de custos administrativos, caso sejam a parte inadimplida, caso o contrário, os PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) terão de devolver toda importância, paga aos PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), corrigida pelo índice da Poupança, e mais 10% (por cento) do valor pago, bem como os gastos efetuados com benfeitorias no imóvel ora negociado.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - DO ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA**

10.1 As partes ratificam os respectivos endereços, já indicados no ítem I e II do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, como certos e determinados, para a remessa de correspondências, cobranças, notificações, intimações, citações, etc.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - QUADRO RESUMO**

11.1 Fica fazendo partes integrantes, inseparáveis e complementares do presente contrato, o QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS abaixo.

### **QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**

ÍTEM I PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES):

ÍTEM II PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES):

ÍTEM III DO(S) IMÓVEL (IS): Apartamento .....Imóvel esse devidamente registrado no 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Maceió, conforme matrícula de nº .....

ÍTEM IV DO(S) VALOR(S): R\$ ..... a serem pagos da seguinte forma:

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - FORO**

12.1 As partes contratantes elegem como foro competente o da cidade de Maceió, capital do estado de Alagoas, como único competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste instrumento contratual em detrimento a qualquer outro por mais especial que seja.

E por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas que também assinam.

Maceió, 19 de fevereiro de 2009.

PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)

-----

-----

PROMISSÁRIOS COMPRADOR (ES)

-----

-----

TESTEMUNHAS

-----

-----