

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA

QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS

1 - PROMITENTE VENDEDORA, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA: AA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF 05.738.454/0001-88, situada à Avenida Integração, 1.483, sala A, Maria Auxiliadora, Petrolina/PE, representada pelos seus sócios: **ALEXANDRE JOSÉ SÁ ARAÚJO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão total de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 1.734.925 SSP/PE e CPF nº 351.574.884-91, domiciliado na Avenida Cardoso de Sá, 1175, apartamento 1001, Edifício Palmeira Imperial, Centro, Petrolina/PE e **ALUISIO ROBERTO ANDRADE MACEDO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 217.837 SSP/AL e CPF nº. 069.571.534-87, domiciliado na Rua Nestor Cavalcante, 177, Centro, Petrolina/PE; e,

2 - PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), doravante denominado(a)(s) simplesmente de **COMPRADOR(A)(ES)**:

Nome: **xxx**, RG: **xxx**, CPF: **xxx**, nacionalidade.: **xxx**, profissão: **xxx**, estado civ.: **xxx**, Regime:

Endereço Residencial: **xxx**, nº **xxx**, Bairro **xxx**

Cidade: **xxx**, Estado: **xxx**, CEP: **xxx**;

Tel.res.: (xxx) xxx, Tel.cel.: (xxx) xxx

2.1 - Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) seja(m) solteiro(a)(s), separado(a)(s), divorciado(a)(s) ou viúvo(a)(s), declara(m) expressamente que, atualmente, não mantém, com qualquer pessoa, relacionamento sob o regime de união estável, de acordo com o disposto no artigo 1723 e seguintes do Código Civil. Todavia, caso mantenha união estável, sua(seu) companheira(o) comparece como co-adquirente.

2.2 - Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) mude de domicílio, fica o(a)(s) mesmo(a)(s) obrigado(a)(s) a comunicar, por escrito, à VENDEDORA seu novo endereço, no prazo de 30 (trinta) dias, através de carta protocolada ou enviada com aviso de recebimento para o endereço da VENDEDORA. Caso não informe a sua mudança de endereço, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) passa(m) a ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

3 - IMÓVEL OBJETO DESTES INSTRUMENTOS:

Constitui-se objeto do presente instrumento, o **TERRENO URBANO**, constituído pelo **LOTE nº** , da **QUADRA** , com área de m², integrante do **LOTEAMENTO NOVA JUAZEIRO**, 1ª ETAPA, localizado em área urbana, Município de Juazeiro, Estado da Bahia, registrado no Cartório de Imóveis do 2º Ofício de Juazeiro-BA, sob o R-2 na matrícula 14.870, em 23/07/2013.

4 - PREÇO: () que deverá ser pago pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** diretamente à **VENDEDORA** por meio de recursos próprios da forma que segue:

4.1 - CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: A importância correspondente ao preço, expresso no item 4, retro, nas condições discriminadas: **xx (xx)** por meio de 180 parcelas mensais, fixas e sucessivas de **xx (xx)**, vencendo-se a primeira delas no ato da assinatura da proposta, a segunda em **xx** e as demais em igual data dos meses subsequentes.

5 - Serão implantadas exclusivamente pela **VENDEDORA**, as obras, conforme projeto aprovado nos órgãos competentes, a seguir relacionadas, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses a contar desta data: Demarcação de Quadras e Vias de Circulação; rede de distribuição de Água potável; saneamento básico, meio-fio de concreto e pedra granítica; rede de energia elétrica pública e domiciliar, ruas cascalhadas; Avenida principal com canteiro central, em pista dupla, asfaltada e escoamento das águas pluviais.

6 - DECLARAÇÃO DO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES):

O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declara(m)-se ciente(s) das características naturais do lote de terreno objeto do presente instrumento, sendo certo que a possibilidade de existência de acidentes naturais, tais como pedregulhos, pedras, ou mesmo aclive ou declive do solo.

Declara(m) ainda o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** que qualquer diferença de área a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser acusada pelas partes, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) **COMPRADOR(ES)** mediante abatimento do preço e em favor da **VENDEDORA** mediante acréscimo ao preço.

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo, têm entre si, justo e contratado, as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1ª - DO LOTEAMENTO:

A **VENDEDORA, AA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada no item 1 do Quadro Resumo, é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, da área de terras com **2.884.955,00 m²**, localizada no lugar denominado Sítio Riacho Alegre/Sítio Água Santa, na Fazenda Rodeadouro, Município de Juazeiro, Estado da Bahia, **matriculado sob nº 14.870** junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Juazeiro, Estado da Bahia.

I - APROVAÇÃO E LICENCIAMENTOS: Foi submetido à análise dos órgãos e entidades competentes, e teve seu Projeto Urbanístico aprovado pela Prefeitura Municipal de Juazeiro/BA, SEDUR, Processo de nº 1432/2012, Alvara de Licença de Parcelamento nº 146/2013 e Licença Ambiental de Instalação processo nº 05740/2012, expedida pela SEADRUMA - Secretaria de Agricultura, Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, em 25/03/2013.

II - REGISTRO IMOBILIÁRIO: Em decorrência das aprovações e licenciamentos obtidos, a **VENDEDORA**, nos termos do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações posteriores, promoveram em 23 de julho de 2013 seu registro imobiliário, sob o R-2 na matrícula 14.870,

no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, da Comarca de Juazeiro, Estado da Bahia.

III - USO: É destinado a uso residencial e comercial.

Cláusula 2ª - DO OBJETO:

Pelo presente instrumento a **VENDEDORA** se compromete a vender ao(à,s) **COMPRADOR(A)(ES)** qualificados no item 2 do Quadro Resumo, que se compromete(m) a adquirir, o LOTE de terreno identificado no item 3 do mesmo Quadro Resumo, constante do loteamento mencionado na Cláusula Primeira, retro, cuja venda é feita em caráter *ad-corporis*, as quais foram no ato da aquisição, constatadas no local pelo(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, conforme concordância dada na Proposta de Reserva de Lote, tudo mediante o pagamento do preço e cumprimento das obrigações legais e contratuais.

Cláusula 3ª - PREÇO:

O lote constante do item 3 do Quadro Resumo é prometido à venda pelo preço indicado no item 4 do mesmo quadro resumo, dentro das condições então pactuadas com o(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, sujeitando-se às demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento.

Parágrafo 1º.- As parcelas a que se refere o item 4.1 do Quadro Resumo deverão ser pagas nos seus respectivos vencimentos indicados, e caso estas parcelas venham a ser pagas fora do seu prazo de vencimento, incidirão sobre as mesmas multa automática de 2 % (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo 2º.- Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pelo(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** na sede da **VENDEDORA** ou onde esta indicar por escrito ou, ainda, por meio de cobrança bancária, nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. Caso venha a ser adotada a sistemática de cobrança via boleto bancário, a falta ou demora na expedição deste não justificará atrasos nos pagamentos por parte do(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, que tem a obrigação de retirar na sede da **VENDEDORA** ou onde ela indicar. Uma vez que os boletos em questão estejam na posse do(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, a **VENDEDORA** não possui qualquer responsabilidade sobre eventual extravio dos mesmos.

Cláusula 4ª - INADIMPLENTO:

O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, sujeitará(ão) o(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** ao pagamento de **juros de mora à razão de 0,034% ao dia sobre o capital atualizado, limitados a 1% (um por cento) ao mês, e da multa convencional de 2% (dois por cento)**, conforme a legislação vigente, ou o maior percentual admitido por lei, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, bem como custas 4

cartorárias, despesas como expedientes para notificação para purgação da mora, despesas com protestos, reembolso de emolumentos e cobrança de honorários advocatícios;

Parágrafo 1º.- Em acontecendo atraso no pagamento das parcelas superior a 30 (trinta) dias, implicará a inclusão do inadimplente no SPC e SERASA. Vencendo-se 2 (duas) parcelas ou o não cumprimento de quaisquer cláusula ou condições ajustadas no presente instrumento importará no vencimento antecipado da dívida e ou rescisão do presente instrumento perdendo nesta ocasião, o(a)

COMPRADOR(A)(ES) em favor da **VENDEDORA**, 10 % (dez por cento) do valor total do débito do imóvel, como multa penal e a título multa convencional, bem como para fazer face às despesas administrativas, emissão e registro de boletos bancários, com corretagem, publicidade e honorários advocatícios com a presente negociação.

Parágrafo 2º.- O eventual recebimento de prestações em atraso, com multa ou encargos inferiores ao pactuado nesta cláusula, não constitui alteração ou novação contratual, constituindo-se mera tolerância por parte da **VENDEDORA**.

Parágrafo 3º.- Qualquer recebimento de parcelas, mesmo sem a ressalva explícita, não quita parcelas anteriores nem diferença de valores que, a qualquer título, venha a ser apurada.

Parágrafo 4º.- Nenhuma prestação mensal poderá ser paga senão em sua totalidade, não sendo admitido o seu fracionamento, salvo expressa e anterior concordância por parte da **VENDEDORA**.

Cláusula 5ª - CLÁUSULA QUINTA – RESCISÃO:

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável. Em caso de inadimplemento por prazo igual ou superior a 02 (dois) meses, consoante parágrafo primeiro da cláusula quarta acima, e deixando o(a)(s)

COMPRADOR(A)(ES) de purgar(em) a mora, o presente contrato será rescindido automaticamente.

Parágrafo 1º.- Na hipótese de rescisão, as quantias pagas até então pelo (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** inadimplente, após saldado o valor da multa a que se refere à Cláusula Quarta, ser-lhe-ão devolvidas pela **VENDEDORA**, em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, em contrapartida da devolução do imóvel aqui comprometido, cuja posse deverá ser restituída, se for o caso, à **VENDEDORA**.

Parágrafo 2º.- O imóvel deverá ser desocupado pelo (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** inadimplente obedecendo às condições ajustadas nos parágrafos anteriores, em virtude de Resolução Automática por atraso de duas prestações.

Cláusula 6ª - CLÁUSULA SEXTA – POSSE:

O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** é(são) imitido(a)(s), na posse do imóvel, podendo nele executar benfeitorias, após a conclusão de todas as obras do empreendimento e pagamento mínimo de 48 (quarenta e oito) parcelas, devendo respeitar as restrições contidas neste contrato. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário devendo restituir o imóvel no caso de inadimplemento e rescisão deste instrumento, sob pena de caracterizar-se esbulho possessório, não cabendo direito a indenização de qualquer natureza por benfeitorias, porventura realizado.

Parágrafo único - A posse definitiva do imóvel objeto do presente instrumento será transmitida quando do pagamento da totalidade do preço avençado no presente instrumento, independentemente de qualquer aviso ou formalização, e desde que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** esteja(m) em dia com as demais obrigações ora pactuadas.

Cláusula 7ª - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

Por expressa disposição legal, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, sem direito a arrependimento por quaisquer das partes, obrigando a si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, obrigando-se a respeitá-los em todos os seus termos, cláusulas e condições.

Cláusula 8ª - TRIBUTOS:

O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

Parágrafo 1º.- O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) providenciar a inscrição do imóvel objeto deste contrato e eventual cessão de direitos no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal a fim de que os respectivos avisos ou carnês de pagamento sejam lançados e expedidos em nome do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **VENDEDORA** do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

Parágrafo 2º.- Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a **VENDEDORA** terá a faculdade de **fazê-la mediante reembolso de**

custas e cobrança de taxa de serviços;

Cláusula 9ª - CESSÃO:

Expressamente vedado ao(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** ceder, transferir ou prometer ceder de qualquer forma o imóvel objeto do presente negócio jurídico, sem autorização por escrito da **VENDEDORA**. Caso a **VENDEDORA** autorize a transferência, por solicitação do **COMPRADOR(A)(ES)**, o mesmo pagará a **VENDEDORA** a importância de 2% (dois por cento) sobre o valor global do presente negócio jurídico, para fazer face às despesas administrativas.

Parágrafo Único. – Ficará por conta de cada parte apresentação de certidões documentos pessoais e outros.

I - RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE:

- a) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;
- b) Enquanto não edificar(em), o(a)s **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano;
- c) Fica expressamente proibido o fechamento do lote com cerca de arame farpado.

Cláusula 10ª - ESCRITURA DEFINITIVA:

Uma vez pago integralmente o preço total contratado e cumpridas as obrigações previstas contratualmente, será ao(à,s) **COMPRADOR(A)(ES)**, outorgada a escritura definitiva de venda e compra do imóvel pela **VENDEDORA**, correndo por conta exclusiva do(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** todas as despesas decorrentes de tal escritura, tais como tabelião, ITBI, registros e quaisquer outros tributos ou taxas que porventura venham a ser criados, além das relativas à obtenção da documentação, mesmo que em nome da **VENDEDORA** ou antecessores;

Parágrafo 1º.- O(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** só terá(ão) direito a receber a escritura pública desde que tenha(m) pago todas as parcelas do preço, quer as devidas à **VENDEDORA**, com os acréscimos legais e contratuais sempre que for o caso e desde que regularmente em dia com as demais obrigações contratuais;

Parágrafo 2º.- Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a **VENDEDORA** notificar o(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, por carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo atendida neste prazo, o lote compromissado poderá ser depositado judicialmente por conta e risco do(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, incorrendo este(s) em multa mensal, equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente contrato, a título de multa moratória em favor da **VENDEDORA**, a contar do vencimento do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação supra mencionada até o efetivo recebimento da escritura definitiva.

Cláusula 11ª. Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR**, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores 7

para o fim especial de, em seus respectivos nomes, firmar termos aditivos, de retificação ou rescisão, receber notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

Cláusula 12ª. O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** confirma(m) ter recebido todas as informações concernentes ao loteamento, ao lote ora compromissado, suas características físicas e topográficas, bem como informações detalhadas relativas ao presente contrato, seu preço e cobrança das parcelas.

Cláusula 13ª. Na medida em que este contrato resulta de entendimentos e esclarecimentos que acabaram por aperfeiçoar e ratificar o negócio imobiliário, fica destituído de força probante ou efeito jurídico qualquer outro impresso ou documento eventualmente distribuído ou firmado.

Cláusula 14ª - FORO:

Fica eleito o foro da cidade de Juazeiro-BA, como único competente, para dirimir quaisquer questões originárias do presente instrumento, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida por custas processuais e honorários advocatícios.

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

Juazeiro-BA, de de 20 .

PROMITENTE VENDEDORA PROMITENTE VENDEDORA

PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(ES)

TESTEMUNHAS:

TESTEMUNHA (1) TESTEMUNHA (2)

CPF: CPF: