

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO COM FINANCIAMENTO

PREÂMBULO

I - PARTES

A) PROMITENTE VENDEDORA: **SOCIEDADE XISTA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CUNHA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Delta, nº. 171, nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 11.222.333/0004-55, neste ato representada por seu sócio-gerente **ALCEU SONHO.....**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil doravante denominada apenas VENDEDORA.

B) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): doravante designado (s) apenas ADQUIRENTE(S):

NOME: **GASPAR BRITO**
NACIONALIDADE: BRASILEIRO
CPF/MF: 222.333.444-55
ESTADO CIVIL: CASADO
RG: 1235566 2ª VIA
PROFISSÃO: EMPRESÁRIO
ENDEREÇO: RUA 4, Nº 44
FONE: (91)9999-9999

NOME: **ERCOLANA BRITO**
NACIONALIDADE: BRASILEIRA
CPF/MF: 111.222.333-44
ESTADO CIVIL: CASADA
RG: 1234455 2ª VIA
PROFISSÃO: NÃO INFORMADA
ENDEREÇO: RUA 4, Nº 44
FONE: 98888-8888

II - OBJETO DA PROMESSA

EMPREENDIMENTO: NOSSO SONHO

UNIDADE: 4

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 100M².

TERRENO USO EXCLUSIVO: 92M²

TERRENO USO COMUM: 8M²

ÁREA TOTAL: 108M²

LOCALIZAÇÃO:

COMPOSIÇÃO DA UNIDADE: 16 UNIDADES

III- INCORPORAÇÃO/EMPREENDIMENTO

Matricula 4. - 4 a. Circunscrição Imobiliária de BELÉM-PA.,
EMPREENDIMENTO: NOSSO SONHO

IV- ORIGEM DA PROPRIEDADE:

Escritura Pública de Compra e venda, lavrada as fls 4 em 04/04/2010, as notas do Tabelião de 04/04/2011.

V- PREÇO DE VENDA:

R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS)

VI- FORMA DE PAGAMENTO

1) TOTAL DA POUPANÇA: R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS) a serem pagos da seguinte forma:

1.1) Sinal de Negócio e Princípio de pagamento: R\$ 100.000,00 (CEM MIL) representado pelo comprovante de transferência nº4 do Banco 4, efetuado na data de 04/abr/2015....., conforme Contrato de Preferência de Compra, assinado em 04/abr/2015.

1.2) 30 (trinta) parcelas de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, pagas em vencimento com data 04 de cada mês, a iniciar em 04/05/2015, perfazendo o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) conforme o presente Contrato Particular de Preferência assinado em 04/abr/2015

A CORREÇÃO SERÁ APLICADA A PARTIR DAS ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1.4) Na entrega das chaves: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) acrescidos da variação do CUB/Sinduscon, aplicado mensal e cumulativamente a contar da data de assinatura da Promessa de Compra e Venda.

VIII - ÍNDICE SUBSTITUTIVO DE CORREÇÃO:

Na hipótese de extinção, congelamento ou não divulgação do índice ajustado, as partes convencionam que o valor das parcelas vincendas passarão automaticamente a ser indexadas ao Índice Oficial substitutivo, ao Índice do contrato, divulgado pelo Governo. Ou ainda, será. fornecido pelo Agente Financeiro, o Índice de reajuste do

contrato específico deste Empreendimento, da Construtora com o Banco.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO CONTRATO:

01- Confirmado o Pedido de Reserva, anteriormente firmado, as partes devidamente qualificadas, têm justa e comprometida, de modo irretratável e irrevogável, a compra e venda da unidade imobiliária acima descrita, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste Contrato, que foram por elas previamente examinadas e aprovadas.

02- A unidade imobiliária comprometida será construída pela VENDEDORA, em terreno que adquiriu na forma constante no item IV do Preâmbulo. caracterizando-se o presente negócio como venda de imóvel para entrega futura, sem qualquer relação contratual. de empreitada ou outra prestação de. serviços entre as partes.

03 - A eficácia da presente promessa é subordinada à condição de pagamento integral do preço.

DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

04 - São obrigações da VENDEDORA, dentre outras constantes deste Contrato:

a) entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes no Memorial de Incorporação/descritivo, ressalvados os atrasos justificados de que trata a Cláusula 25

b) reparar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, os vícios e defeitos que forem reclamados, nas condições e prazos previstos em Lei;

- c) permitir ao ADQUIRENTE visitar as obras do Empreendimento a que pertence a unidade comprometidas, desde que atendidas as normas de segurança, ao estágio das mesmas e aos dias e horas pôr ela, fixados
- d) prestar as informações que forem solicitadas pelo ADQUIRENTE a respeito do andamento das obras;
- e) esclarecer o ADQUIRENTE quanto a forma de reajuste do preço, das parcelas e seus acréscimos, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer.
- f) providenciar toda a documentação relativa ao imóvel e a ela própria, para apresentação no Agente Financeiro e consequentemente autorização para o repasse do financiamento imobiliário.

05 - São obrigações do ADQUIRENTE, dentre outras constantes deste Contrato:

- a) pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos em favor da VENDEDORA, no local designado;
- b) pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeita a unidade comprometida, ressarcindo prontamente a VENDEDORA quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome;
- c) comunicar a VENDEDORA qualquer alteração de seu endereço, constante do Preâmbulo,;
- d) tomar as providências que lhe couberem, no prazo previsto, para a efetivação do financiamento junto agente financeiro eu assinatura do respectiva escritura de repasse, sob pena de ser em mora a falta de cumprimento deste item.

06- Correrão por conta da VENDEDORA todas as despesas e os encargos fiscais. relativos ao imóvel até a data da concessão do habite-se

07- Correrão por conta do ADQUIRENTE todas as despesas e os encargos fiscais, relativos a unidade comprometida, devidos a partir da data de concessão do Habite-se, tais como:

- a) as despesas de condomínio, a partir do momento em que der entrada na documentação para o financiamento imobiliário, ainda que o ADQUIRENTE não tenha recebido as chaves da unidade;
- b) os foros, impostos, taxas seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não que já incidam, na data do Contrato ou venham a incidir sobre a unidade, ainda que lançados em nome da VENDEDORA e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo colocá-la a salvo de quaisquer cobranças, ou ônus, a eles relativos;
- c) todas as despesas de escritura e transferência da unidade comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartório e avaliação, taxas de despachante e de agente financeiro, impostos e outros;
- d) as despesas de ligações definitivas dos serviços públicos e as indispensáveis à instalação e funcionamento e regulamentação (do condomínio).

08- Não estão incluídos no preço pactuado e, portanto, ficarão a cargo do ADQUIRENTE, todos os acessórios não expressamente previstos no Memorial de Incorporação, como: o custo e instalação de luminárias, da unidade- autônoma, dos armários embutidos, espelhos de banheiro, fogão, exaustor, aparelhos de ar condicionado, ligações individuais de serviços públicos, de gás e outros itens semelhantes, instalações específicas internas e externas, que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos, o projeto e valor da execução de benfeitorias, voluptuárias - decoração de portarias, halls etc.

DO PAGAMENTO DO PREÇO

09 -As parcelas do preço poderão ser representadas por, canês, recibos ou notas promissórias emitidas pelo ADQUIRENTE, em caráter pro-solvendo, avalizadas.

10 - As parcelas reajustáveis deverão ser liquidadas, simultaneamente, com as diferenças relativas ao reajuste. a elas, vinculado, conforme descrito no preambulo deste contrato, o qual constitui obrigação líquida e certa.

11 - Todas as parcelas deverão ser pagas no escritório da VENDEDORA nesta cidade, ou onde e a quem for indicado.

12 - Caso não sejam pagas em seu vencimento, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu eletivo pagamento, até seu efetivo pagamento, a reajuste "pro rata die" ao índice pactuado e vigente no mês do pagamento, acrescidos de 1% (um por cento) de juros moratórios e, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito atualizado.

DO FINANCIAMENTO:

13 -Para garantia do saldo devedor remanescente da poupança, após o repasse do financiamento, obriga-se o ADQUIRENTE, a firmar em favor da CONSTRUTORA, simultaneamente a outorga da escritura definitiva ou contrato de venda com pacto abjeto da hipoteca em favor de Agente Financeiro, um instrumento particular de confissão de dívida, com dois fiadores por ela aceitos e que deverão, também avalizar as respectivas promissórias, se houver.

14 - As diligências para obtenção do financiamento deverão ser implementadas pelo ADQUIRENTE, no momento em que for comunicado pela Vendedora . A não obtenção do dito financiamento não retira a, exigibilidade de tal parcela do preço.

15 - As providências para a obtenção do financiamento cabem ao ADQUIRENTE, que custeará as despesas derivadas, e das quais tem pleno conhecimento, dentre outras:

- de serviços de despachante, ...
- taxa de inscrição e expediente, bem como seguro, cobrada pelo agente financeiro, ...
- ITBI (devido à Prefeitura Municipal), - Registro de Imóveis devido à Circunscrição Imobiliária a que pertence o imóvel.
- Outras taxas que poderão vir a ser cobradas, desde que pertinentes ao financiamento.

16- Se iniciado o processo de financiamento, não vier este a ser obtido por motivo ou culpa exclusiva do ADQUIRENTE, o valor da parcela que seria paga com o financiamento, deverá imediatamente ser pago pelo ADQUIRENTE, de uma só vez, sob pena de inadimplemento contratual acrescida das cominações previstas neste instrumento. Se o valor do financiamento for inferior ao da parcela a liquidar, ou seja, a quantia líquida a ser recebida pela PROMITENTE VENDEDORA com o financiamento, for menor que o valor a pagar, a diferença devidamente atualizada monetariamente, será paga pelo ADQUIRENTE no momento da assinatura do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de hipoteca em favor do financiador.

17 - Se o ADQUIRENTE vier utilizar o FGTS para amortização do seu saldo devedor, ou ainda amortização de parte da poupança, ficará sujeito ao pagamento dos respectivos reajustes, creditados todos os dias 10 de cada mês, mais a correção "Pró Rata Die" no período que decorrer entre a assinatura desta Promessa de Compra ate a data de entrada da documentação, junto ao agente financeiro. Será, usado o mesmo índice de correção da conta do FGTS, desde que não tenha sido acordado outra forma de correção, no Preâmbulo deste. contrato.

18 - No caso de não cumprimento do disposto na Clausula 26, Prazo para apresentação da documentação do financiamento o ADQUIRENTE ficará sujeito aos acréscimos previstos na Clausula 12, durante o prazo que decorrer entre o HABITE-SE e o repasse do financiamento pelo Agente Financeiro, sem prejuízo do direito da VENDEDORA de promover a

rescisão do Contrato (Clausula 31). Após decorridos 15 (quinze) dias, da Notificação para assunção do financiamento, e não estando com a documentação Completa, poderá a Vendedora repassar ao Comprador, alêrn da correção prevista no preâmbulo, os juros cobrados pelo agente financeiro.

19 - O COMPRADOR declara ainda estar ciente das exigências do Agente Financeiro. bem como. se enquadrar nas condições de mutuário, inclusive no que se refere à renda familiar e a restrições cadastrais.

20 - No caso de a PROMITENTE VENDEDORA, para os fins de financiamento e, previamente acordada com o ADQUITRENTE, fornecer dados ou firmar documento para o agente Financiador, serão eles entendidos como sendo de simples cumprimento de formalidade, pelo que restarão sempre validas e exigíveis, sem qualquer modificação, as estipulações deste instrumento particular, mesmo no caso de os dados e documentos fornecidos ,e ou assinados, colidirem com elas.

DA CONSTRUÇÃO

21 - O empreendimento será construído com fiel observância plantas aprovadas, das especificações técnicas e do Memorial Descritivo que integram o Memorial de Incorporação, podendo a VENDEDORA. no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do PODER PÚBLICO ou exigência das Empresas Concessionárias de Serviços Públicos, promover modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

22- O ADQUIRENTE não poderá interferir, direta ou indiretamente, no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimento com o seu encarregado ou operários, quer permanecendo no local sem prévia da VENDEDORA. anualmente, não poderá introduzir na obra operários ou material, antes da efetiva entrega das chaves

DAS MODIFICAÇÕES NA UNIDADE:

23 - Não serão admitidas modificações no projeto e especificações da unidade comprometida, inclusive quanto ao acabamento da unidade, ,previamente definido no memorial descritivo. Após a entrega das chaves toda e qualquer modificação ou alteração ficará a critério do comprador e em casos de modificações de fachadas com autorização do condomínio.

DA SOBRECARGA MÁXIMA:

24 - A sobrecarga (carga útil) máxima permitida no empreendimento é prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Em razão disso, o ADQUIRENTE não poderá sobrecarregar a sua unidades com cargas superiores ao limite por eIa estabelecidos.

DA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

25 - É admitida uma tolerância de 60 (sessenta) dias uteis, no prazo previsto para a conclusão das obras, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Art. 393 do Novo Código Civil entendendo-se como tal, exemplificada, mas, não exclusivamente:

- a.) as greves parciais ou gerais;**
- b.) suspensão ou falia de transporte;**
- c.) falta de materiais na praça ou de mão de obra especializada;**
- d.) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;**
- e.) eventual embargo da obra, não resultante de incúria, ou erro da VENDEDORA:**

- f.) demora na execução dos serviços que são próprios de Empresas Concessionárias de serviços públicos;
- g.) demora na concessão do HABITE-SE e outras autorizações legais, por motivos que, não dependam da VENDEDORA;
- h.) reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da Construção Civil;

DA EMFREGA DA UNIDADE E VISTORIA:

26 - No prazo de 10(dez) dias após a conclusão das obras e a concessão do HABITE-SE, a VENDEDORA NOTIFICARÁ O ADQUIRENTE para, nos 10 (dez) dias seguintes, cumprir todas as providências que lhe couberem para a efetivação do financiamento, outorga da escritura definitiva e recebimento das chaves, sob pena de ser considerado em mora e responder por todas as conseqüências dela decorrente, inclusive no que se refere aos juros cobrados da Construtora pelo Agente Financeiro, e que serão repassados ao Adquirente, exonerando a VENDEDORA de qualquer responsabilidade.

27 - As chaves serão entregues ao ADQUIRENTE, mediante assinatura do contrato de financiamento e pagamento das taxas equivalentes, após o que, o Adquirente, deverá proceder a respectiva vistoria e apresentar suas reclamações em relação aos defeitos aparentes ou de fácil constatação, em termo próprio firmado pelas partes.

28 - O recebimento das chaves pelo ADQUIRENTE não importará em qualquer renúncia de seu direito a reparação dos defeitos constatados, que ficará ressalvado no respectivo termo. Após a entrega da unidade, a VENDEDORA poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho das estruturas e fundações.

29 - O ADQUIRENTE, será imitido na posse da unidade comprometida com a assinatura da escritura ou do contrato de financiamento, bem como após o pagamento de todas as Taxas relativas à escrituração.

DA OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA:

30- A escritura definitiva será outorgada depois de quitado o valor da poupança, no repasse do financiamento por Agente Financeiro.

DA RESCISÃO:

31 - Na falta de pagamento de qualquer parcela do preço ou de outro débito pelo ADQUIRENTE ou de descumprimento de outra obrigação contratual, o Contrato ficará rescindido de pleno direito, depois de decorridos 05 (cinco) dias de sua notificação por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Hipótese em que poderá a VENDEDORA usar, dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros.

32- Rescindido o contrato, por inadimplemento ou culpa do ADQUIRENTE, ficará a sua disposição o valor de 30% (trinta por cento) das importâncias que já houver pago, perdendo o restante a título de pena convencional e ressarcimento dos custos incorridos pela VENDEDORA com corretagem, processamento do Contrato, notificações, cobranças e outros.

33- O ADQUIRENTE poderá evitar a rescisão, desde que, no prazo da NOTIFICAÇÃO pague o valor de seu débito, com, reajuste e os encargos previstos na Cláusula 12, ou cumpra a obrigação.

34 - Constituem, ainda, causas da rescisão do Contrato:

- a) cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste Contrato sem anuência da outra parte;
- b) constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou os respectivos direitos sem anuência da outra parte;

- c) contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial , que afetem a unidade comprometida ou os direitos deste contrato;
- d) insolvência de qualquer das partes.

35 - O pagamento da taxa mensal de seguro será feito pelo ADQUIRENTE nas mesmas datas de vencimento das parcelas da poupança, deste contrato..

DA CESSÃO DE DIREITO:

36O ADQUIRENTE poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida prévia e expressa anuência da VENDEDORA, a quem é assegurado o direito de preferência.

37 - Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devida à VENDEDORA, uma comissão de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do Contrato.

DAS Autorizações À CONSTRUTORA:

38 - Até a venda da última unidade, a VENDEDORA ou empresa por ela contratada, poderá manter no Empreendimento um Plantão de Vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados a respectiva comercialização

39 - O ADQUIRENTE autoriza a CONSTRUTORA a incluir seu nome nas listagens de clientes, entregues aos fornecedores de equipamentos, móveis, acessórios, e material de decoração, utilizados na unidade imobiliária é montada a título de amostra.

40 - Poderá a VENDEDORA, em nome e por conta do condomínio, contratar pelo prazo de 03 (três) após o HABITE-SE os funcionários e Vigias necessários ao empreendimento, a manutenção e conservação dos elevadores (se houver) e outros Serviços indispensáveis, bem como providenciar a ligação dos medidores energia elétrica das unidades do empreendimento pagar as contas de luz, água e gás. Os custos respectivos serão prontamente ressarcidos pelo condômino, devidamente atualizados.

DAS TOLERÂNCIAS:

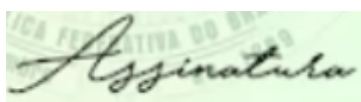
41 - Qualquer tolerância de uma das partes, quanto à cobrança de multa e acréscimos no cumprimento de qualquer obrigação, não implicará em renúncia ao respectivo direito, nem induzir a novação, precede alteração do contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples Liberalidade.

DO FORO DO CONTRATO:

42 - O foro do Contrato é o da Comarca de Belém-Pa, com exclusão de qualquer outro, mesmo decorrente de atual ou futuro domicílio das partes.

E, por assim se estarem justos e comprometidos, mandaram emitir o presente Contrato com a presença de duas testemunhas, depois de o terem lido e achado conforme.

Belém-PA, 04 de abril de 2015

A handwritten signature in cursive script, reading "Assinatura", is written over a green rectangular stamp. The stamp contains some faint, illegible text, possibly a date or reference number.

PROMITENTE

Assinatura

VENDEDORA

Assinatura

TESTEMUNHAS(1)

RG:999999999

Assinatura

TESTEMUNHAS(2)

RG:888888888