

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA DE VENDA
DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO**

Valor: R\$000,00

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda de apartamento em construção, entre partes, de um lado, como outorgante **vendedora**, doravante aqui denominada simplesmente **vendedora, PAINCEIRA CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço em Santos, Estado de São Paulo, na Rua Minas Gerais, nº 44, inscrita no CNPJ nº 05.261.868/0001-69, inscrição estadual nº 633.598.452.113, neste ato representada por seu representante legal, tudo nos termos de seu contrato social, devidamente registrado sob nº 35.217.653.439 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e última alteração contratual sob o número 208.518/09-5 em sessão de 18/06/2009, e de outro lado, como outorgado **comprador**, doravante denominado aqui simplesmente **COMPRADOR**,, brasileiro, R.G. n., CPF n., casado em de bens com residentes à Rua, respectivamente, os quais têm entre si justo e contratado o que segue e que mutuamente se obrigam a cumprir e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **VENDEDORA**, por força da matrícula nº 88.647, do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, tornou-se senhora e legítima proprietária do terreno situado na Rua Castro Alves nº 22, com área de 1.096,60 m², na cidade de Santos, deste Estado, perímetro urbano.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, a **VENDEDORA**, a sua custa e responsabilidade, de conformidade com o Projeto Arquitetônico aprovado por meio do processo nº 65164/2011-36 junto a Prefeitura Municipal de Santos, e com Incorporação de Condomínio registrada na matrícula n. 88.647 no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, construirá um prédio, composto de um único bloco de concreto armado, contendo 42 apartamentos residenciais, chamado de **Barceló** residencial.

CLÁUSULA TERCEIRA: Que, dentre as unidades autônomas ali existentes, a **VENDEDORA**, por força do presente instrumento e na melhor forma de direito, promete vender ao **COMPRADOR**, a seguinte unidade, designada como **UNIDADE AUTÔNOMA** nº

(DESCRIÇÃO DA UNIDADE) conforme memorial.

CLÁUSULA QUARTA: Neste ato e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** reconhece e ratifica para todos os fins que o negócio ora realizado é feito por coisa certa, discriminada e determinada, reconhecendo que a área descrita no item terceiro deste instrumento serve como referência apenas enunciativa às suas dimensões, podendo haver, por questões técnicas, diferenças de até 5% nas medidas apuradas ao final, sem que implique em abatimento ou acréscimo ao preço, ciente de tal fato o **COMPRADOR** que não poderá alegar que deixaria de realizar o negócio por tal diferença, o que se dá nos exatos termos dos parágrafos primeiro e terceiro do artigo 500 do Novo Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUINTA: Que, declarando possuir o supra e descrito apartamento, pelo presente ela **VENDEDORA** se compromete a vendê-lo ao **COMPRADOR**, e este a adquiri-lo, regendo-se o presente instrumento pelas cláusulas e condições a seguir definidas a começar pelo preço certo e ajustado de R\$ _____, que será pago:

a). R\$...00,00 (... reais), a título de entrada, recebido neste ato, representada pelo cheque n. _____ do banco _____.

b). e o saldo será pago em 90 (noventa) parcelas mensais e reajustáveis de R\$...0,00 (... reais) cada uma, vencendo-se a primeira em, e assim sucessivamente até o final do pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as prestações e parcelas serão reajustadas mensalmente tomando-se como data-base i0=, e adotando-se como índice de correção a variação integral e acumulada do **INCC-FGV** - (Índice Nacional de Custo de Construção - Fundação Getúlio Vargas) até a entrega das chaves e de tudo que for pago até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, sem solução de continuidade, todas as prestações e parcelas vincendas serão reajustadas pelo índice integral e acumulado do **IGPM/FGV** (Índice Geral de Preços e Mercadorias - Fundação Getúlio Vargas) acrescido de juros cumulativos de 1,0 % (hum por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **COMPRADOR** poderá a qualquer tempo liquidar o saldo devedor final mediante a contratação de financiamento bancário ou amortizar com recurso que possuam junto ao FGTS, desde que observadas e respeitadas as regras

estabelecidas pelos órgãos governamentais competentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese de ocorrer a falta ou impedimento do índice acima estipulado, adotar-se-á então o índice integral e acumulado do **CUB/SINDUSCON**, ou ainda na falta deste último o **INPC/IBGE**, mantendo-se a mesma data-base e a mesma taxa de juros.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica convencionado entre as partes, que qualquer prestação ou parcela poderá ser quitada antecipadamente, desde que devidamente atualizada da data-base até a data de sua efetiva liquidação, na forma descrita acima.

CLÁUSULA SEXTA: Que o **COMPRADOR** somente poderá ceder ou transferir seus direitos decorrentes do presente instrumento, com expressa anuência da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA SÉTIMA: Que o não pagamento de qualquer prestação ou parcela em seu vencimento, sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento do seu valor devidamente **reajustado**, da data-base até a data do efetivo pagamento, conforme detalhado acima, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além é claro de correção monetária em todo o período entre a inadimplência e o efetivo pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **COMPRADOR** responderá ainda em caso de impontualidade no pagamento da parcela pelas despesas processuais, custas e honorários de advogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Persistindo o **COMPRADOR** em mora pelo período superior a 30 (trinta) dias, a **VENDEDORA** promoverá a sua regular constituição em mora na forma do Decreto-Lei 745/69 para que promova a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não o fazendo a mora ser convertida em inadimplemento absoluto, ensejando, segundo artigo 474 do Código Civil, a imediata rescisão do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de rescisão contratual ocasionada por inadimplemento do preço, a **VENDEDORA** restituirá ao **COMPRADOR** as quantias por ele pagas, retendo a título de indenização o correspondente a 20% (vinte por cento), caso a rescisão tenha ocorrido sem que entregue a posse do imóvel ao prol do **COMPRADOR**. Caso a rescisão ocorra após a entrega das chaves, a multa será majorada para 35% (trinta e cinco por cento), além de abater do saldo a restituir toda e qualquer

dívida que possa recair sobre o imóvel, especialmente cotas condominiais, IPTU, luz e afins, respondendo ainda o **COMPRADOR** pelo pagamento de indenização correspondente a 0,8% (oito décimos percentuais) ao mês a título de ressarcimento pela ocupação, desde a data da conversão da mora em inadimplemento absoluto até a efetiva entrega das chaves.

PARÁGRAFO QUARTO: Existindo parcelas a vencer após a data projetada para entrega das chaves, a **VENDEDORA** poderá exigir como condicionante a entrega da posse e em garantia do pagamento do saldo, que o **COMPRADOR** promova a lavratura de competente escritura de venda e compra com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei Federal 9.514/97. Os custos de escritura, registro, ITBI e afins correrão por conta do **COMPRADOR**.

CLÁUSULA OITAVA: O **COMPRADOR** declara, neste ato, conhecer a planta da futura unidade autônoma, a posição das garagens, os materiais de acabamento e afins, especialmente do memorial descritivo que passa a ser assinado pelo cliente comprador como sinal de ciência em relação ao mesmo.

CLÁUSULA NONA: A **VENDEDORA** atuará no cumprimento do contrato de incorporação, especialmente quanto a erigir o edifício de acordo com os parâmetros estabelecidos no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos/SP. Caso sobrevenha no curso da obra a necessidade de alterações, o **COMPRADOR**, desde já e por força desta cláusula, a **VENDEDORA** para representá-lo em todos os órgãos necessários a alteração ocorrida.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ocorrendo alterações no projeto primitivo, que demandem ou venha demandar aprovação junto à Prefeitura local, responsabilidade continuará sempre a cargo da **VENDEDORA**, seja qual for a necessidade da alteração procedida.

CLÁUSULA DÉCIMA: A previsão de conclusão da obra é 26 de outubro de 2017, data esta que a **VENDEDORA** prevê, salvo motivo de força maior, apresentá-la concluída em sua parte estrutural e com acabamentos das unidades e áreas comuns do edifício, ficando eventualmente, para após este prazo, a realização de limpeza final e remoção dos restos da obra, bem como as ligações dos concessionários públicos de água, esgoto, energia elétrica, telefone, vistoria do Corpo de Bombeiros, além da expedição do Habite-se, e etc. com os quais não se compromete com prazo exato, uma vez que dependem

de terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica estabelecida uma carência de 180 (cento e oitenta) dias em prol da **VENDEDORA**, para a entrega da unidade autônoma ao **COMPRADOR**, relativamente ao prazo previsto no caput desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Que, depois de integralmente pago o preço aqui ajustado e encerrados os trâmites necessários, as partes se obrigam e se comprometem a outorgar a Escritura Definitiva de Compra e Venda, cujas despesas, tais como ITBI, emolumentos, registro e etc., correrão por conta única e exclusiva do **COMPRADOR**, salvo se antes não decidir a **VENDEDORA** escriturar a venda e compra com a instituição de alienação fiduciária em garantia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Considerando a possibilidade de eventual inadimplemento das taxas condominiais e de IPTU respingarem sobre o nome da **VENDEDORA**, especialmente quando não alterado o respectivo cadastro, o **COMPRADOR** se obriga a comprovar, no prazo de 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento das chaves, a alteração do cadastro junto a Prefeitura Municipal de Santos/SP e junto à administradora do condomínio, sob pena de responder por ação judicial de obrigação de fazer pela qual, além de exigir a alteração, será cobrada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do imóvel se, tão somente se, estiver o **COMPRADOR** previa e legalmente constituído em mora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **COMPRADOR** será responsável pelo pagamento de todos os tributos e despesas de condomínio que incidirem sobre a unidade que ora está adquirindo, após o recebimento das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O presente instrumento é celebrado em caráter essencialmente irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores a respeitá-lo até seu final cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As partes de comum e inteiro acordo elegem o Fórum da Comarca de Santos, que é o da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões porventura oriundas do presente instrumento, renunciando, as partes, de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de inteiro e pleno acordo com todos os termos, cláusulas e condições que regem o presente, o assinam em duas

vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas,
para que possa produzir todos os seus efeitos legais.

Santos, (data).

PAINCEIRA CONSTRUTORA LTDA.
Eng. José Ramón Crego Carnero
Vendedora

(NOME)
Comprador

Testemunhas:
