

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como "**PROMITENTE VENDEDOR**", o **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A.** (nova denominação social de BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A), instituição financeira privada, com sede na cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 4.440, 2° ao 5° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 07.450.604/0001-89, por seus representantes legais em conformidade com seus atos constitutivos e, de outro lado, como "**PROMITENTE COMPRADOR(A)**", **nome do/a comprador/a**, nacionalidade (se PF)/constituída sob as leis brasileiras (se PJ), inscrito[a] no CPF/CNPJ sob o n° [●], portador[a] do RG n° [●] (se PF), estado civil (se PF), residente e domiciliado (se PF)/com sede ou com escritório (se PJ) na endereço completo.

Este instrumento é assinado pelas pessoas que efetivamente dispõem de poderes de representação de todas as partes, sem ressalvas ou reservas, como assim declaram dispor de poderes para obrigá-las.

As declarações, afirmativas, direitos e obrigações assumidas por todos neste instrumento submetem-se ao princípio da boa-fé na execução das obrigações e suas vontades são interpretadas como aquelas que buscam a venda, por um, e aquisição, por outro contratante, de bem imóvel, abstraindo-se de fatos ou negócios pretéritos, daí porque seus direitos e obrigações são assumidos de maneira autônoma e independente.

Postos os conceitos acima, firmam as partes o presente instrumento, na presença das testemunhas indicadas, obrigando-se a bem cumpri-lo por si ou por seus sucessores, em respeito à livre manifestação de suas vontades e boa-fé na execução dos negócios jurídicos:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo proprietário do(s) seguinte(s) imóvel(is): descrição detalhada do(s) imóvel(is) objeto da venda.

Parágrafo Primeiro: Esse(s) direito(s) foi(ram) adquirido(s) pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, conforme citar escritura, número de matrícula e

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

demais informações levantadas junto ao Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Segundo: Esta promessa de venda e compra é realizada *´ad corpus´*, de modo que a descrição do(s) imóvel(is) e de sua área é considerada como meramente enunciativa, seguindo o contexto de sua(s) respectiva(s) matrícula(s) imobiliária(s), pois as partes declaram conhecer o(s) imóvel(is), sua(s) localização(ões), características e especificidades, razão pela qual eventual divergência em suas áreas ou dimensões não poderá ser invocada para rescindir ou resolver este instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** declara conhecer fisicamente o(s) bem(ns) imóvel(is), tendo-o(s) vistoriado, assim como também declara conhecer o título de aquisição do **PROMITENTE VENDEDOR**. Nada tem a opor, ressaltar ou questionar com relação a essa aquisição e confirma seu interesse na aquisição do(s) imóvel(is), razão pela qual, em conjunto com o **PROMITENTE VENDEDOR**, firmam ambos este instrumento em caráter definitivo, sem possibilidade de arrependimento ou desistência. Por esta razão, o sinal ou arras, referido neste instrumento, torna concretas e definitivas as obrigações de um e outro promitente, sendo certo que o **PROMITENTE VENDEDOR** não restituirá ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** os valores já pagos.

CLÁUSULA TERCEIRA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** declara conhecer a existência e ter recebido a totalidade dos documentos referentes à citar eventuais pendências existentes no(s) imóvel(is), tais como ação judicial, dívidas tributárias, entre outros. Caso não existam pendências, excluir cláusula.

EXCLUIR ESTE PARÁGRAFO CASO INEXISTAM PENDÊNCIAS Declara, pois, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, conhecer e ter ciência dos riscos próprios e inerentes às demandas dessa natureza, isentando o **PROMITENTE VENDEDOR** de responsabilidade, salvo se houve notória desídia deste na condução dos referidos processos e na apresentação de seus argumentos em defesa de

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

seus direitos. Inobstante as particularidades citadas, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** confirma seu interesse para a efetiva aquisição na forma aqui ajustada, sem ter encontrado qualquer óbice ou restrição, o que caracteriza a presente promessa como boa, firme, perfeita e acabada.

CLÁUSULA QUARTA: O preço desta promessa é de exatos R\$ [●] valor por extenso, que será pago da seguinte forma:

- a) R\$ [●] valor por extenso em data do pagamento por meio de recursos próprios do(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**; através de TED e
- b) R\$ [●] valor por extenso pagos em [●] número por extenso parcelas de R\$ [●] cada, através de TED, no dia [●] dia por extenso de cada mês, sendo certo que, caso referido dia [●] dia por extenso não seja um dia útil, o pagamento será devido no dia útil subsequente.

MANTER APENAS SE HOUE A INTERMEDIÇÃO DE IMOBILIÁRIA - CASO NÃO HAJA, EXCLUIRFica convencionada a comissão de R\$ [●] valor por extenso, que deverá ser paga pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** diretamente à nome da imobiliária - devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o número [●], mediante crédito em conta corrente n.º [●], agência n.º [●] no(a) [●] e de titularidade da nome da imobiliária.

Parágrafo Primeiro: As parcelas mencionadas na alínea "b" da **CLÁUSULA QUARTA** serão reajustadas anualmente ou em período inferior se assim permitido pela legislação e/ou normas vigentes, conforme escolher índice de correção monetária.

Parágrafo Segundo: Não cumprindo, pontualmente, qualquer das obrigações contidas neste instrumento, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** ficará automaticamente constituído(a) em mora, independentemente de vir a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**. Nesta hipótese, ficará o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** obrigado(a) a pagar, durante o período em atraso e sobre o valor das obrigações vencidas e não pagas em virtude deste instrumento: (i) juros

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente "pro rata temporis"; e (ii) multa não compensatória de 2,0% (dois por cento) sobre o montante vencido e não pago.

Parágrafo Terceiro: A mora superior a [●] dias acarretará a resolução do presente instrumento, impondo ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a obrigação de responder por danos causados ao imóvel, incluída a obrigação pelos tributos devidos por todo o tempo em que estiver ocupando o imóvel.

Parágrafo Quarto: Os pagamentos previstos neste instrumento deverão ser pagos pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** por meio de crédito na conta corrente de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**, Banco **0320 CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A, CNPJ.: 07.450.604/0001-89** Agência **0007**, Conta Corrente nº **21.091501-5**. Contra o efetivo recebimento dessas importâncias, dará o **PROMITENTE VENDEDOR**, com relação a elas, plena quitação de pago e satisfeito;

CLÁUSULA QUINTA: A posse será transmitida ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a partir da quitação integral das parcelas constantes da Cláusula Quarta deste instrumento, sendo certo que o **PROMITENTE VENDEDOR** manterá a posse e a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento enquanto o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** estiver satisfazendo suas obrigações e a permanência no imóvel pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou mesmo terceiro, antes do pagamento integral, será considerada como esbulho, facultando ao **PROMITENTE VENDEDOR** a adoção das medidas adequadas à defesa de seus direitos. A posse só poderá ser legitimamente exercida pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** quando satisfazer a última parcela de **número da última parcela por extenso**.

Parágrafo Primeiro: Faculta-se ao **PROMITENTE VENDEDOR** optar pela execução do valor da(s) parcela(s) não paga(s), embora possa, se assim vier a preferir, requerer a resolução deste instrumento.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Parágrafo Segundo: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga a apresentar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de vencimento das taxas, tributos e afins, todos os comprovantes dos pagamentos realizados.

CLÁUSULA SEXTA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** renuncia, desde já, ao recebimento de qualquer indenização relacionada direta ou indiretamente às benfeitorias úteis e voluptuárias que eventualmente realizar no imóvel, pois todas elas ao imóvel serão incorporadas, inclusive se ocorrer a resolução deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** não poderá ceder o presente contrato ou os direitos dele decorrentes sem a prévia e expressa concordância por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA OITAVA: Integralizada a totalidade do preço na forma ora ajustada, será obrigatória ao **PROMITENTE VENDEDOR** a outorga da escritura pública de venda e compra do imóvel, obrigando-se a fazer a venda boa, firme e valiosa, respondendo por qualquer fato que lhe seja pessoal e diretamente imputado.

CLÁUSULA NONA: As partes declaram que aceitam e concordam, formalmente, com todos os termos e cláusulas do presente contrato, conferindo a este documento caráter de ato jurídico perfeito e acabado.

Parágrafo Primeiro: As cláusulas e condições do presente contrato obrigam as partes, seus sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas decorrentes.

Parágrafo Segundo: Caso quaisquer das disposições do presente contrato sejam ou venham a se tornar legalmente ineficazes ou inválidas, a validade e o efeito das disposições restantes não serão afetados.

Parágrafo Terceiro: O não exercício, pelas partes, de direitos garantidos pela lei ou pelo presente contrato, com os respectivos anexos e documentos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

aplicáveis, não significará renúncia ou novação, podendo as partes exercê-los a qualquer momento.

Parágrafo Quarto: O presente contrato somente poderá ser alterado mediante documento escrito assinado pelas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: Qualquer notificação realizada no âmbito do presente contrato ou comunicações que impliquem em alterações nos termos e condições do presente contrato deverão ser feitas por escrito e serão consideradas como entregues e realizadas (i) na data da efetiva entrega, se enviadas por correspondência com aviso de recebimento; (ii) na data de entrega, se entregues em mãos; (iii) na data da entrega, se enviadas por "courier" pré-pago, com aviso de recebimento, e deverão ser encaminhadas às partes nos endereços constantes no preâmbulo do presente contrato, sendo que tais endereços poderão ser alterados após notificação à outra parte com 5 (cinco) dias de antecedência. Serão consideradas válidas a notificação e as referidas comunicações dirigidas aos endereços acima mencionados caso haja mudança de endereço de uma das partes sem a prévia informação e comunicação da outra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Elegem as partes o Foro da Comarca de São Paulo/SP, como o único competente para dirimir toda e qualquer controvérsia resultante do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustados, assinam o presente em três vias, na presença de 2 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram.

local, dia de mês de ano

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

PROMITENTE COMPRADOR (A)

CPF/CNPJ: [●]

TESTEMUNHAS :

1) _____

NOME :

CPF/MF :

2) _____

NOME :

CPF/MF :

PÁGINA DE ASSINATURAS PERTENCENTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL FIRMADO POR [CITAR NOME DE TODAS AS PARTES] em dia de mês de ano.