

**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 itens I e II do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, que faz parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominada PROMITENTE VENDEDOR (A), e PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), 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 Imóvel objeto deste presente negócio jurídico, é o descrito no item III do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, no qual o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) é legítima possuidora, e que promete vendê-lo ao PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), e estes a comprarem 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 item V do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, que o PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) se comprometem a pagar ao (a) PROMITENTE VENDEDOR (A), na forma ali estabelecida.

2.2 Caso haja parcelamento do preço, as parcelas estão representadas por Notas Promissórias emitidas pelo (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) e deve ser devidamente quitadas no endereço indicado no item 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 item anterior desta cláusula deverão ser pagas nos seus respectivos vencimentos e indicados no item 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 item 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 (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) receber 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, integras e exigíveis todas as cláusulas e condições, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE**

O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) tomará posse do imóvel prometido em venda na quitação do imóvel.

**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 item III do QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS DESPESAS**

6.1 A partir da entrega das chaves serão de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), 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-se o(a) PROMITENTE VENDEDOR (A), a entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame.

**CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO**

7.1 No caso de transferência, cessão ou promessa de venda do imóvel objeto deste contrato, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) dará ciência expressa ao (a) PROMITENTE VENDEDOR(A) 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 irretroatável, extensivo a todos os herdeiros e sucessores, admitindo-se apenas, exceção no caso de não cumprimento por parte do(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) ou do(a) PROMITENTE VENDEDOR (A) 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.

**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 VENDEDOR(A); brasileira, divorciada, aposentada, portadora do CPF nº 000.000.000-00 e RG nº 000.000 – SSP/DF, residente e domiciliada na Rua, nº 000, , Maceió – AL.

ÍTEM II PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A); brasileiro, solteiro, portador do CPF nº 000.000.000-00 e RG nº 000.000 – RGPM/AL, residente e domiciliado na Av., nº 000, Ap. 000, , nesta cidade.

ÍTEM III DO IMÓVEL: Apto. 000, componente do **EDIFÍCIO**, situado na Rua, nº 000, , Maceió - AL. Imóvel esse devidamente registrado no 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Maceió - AL, conforme matrícula de nº 00000.

ITEM IV CERTIDÕES : Foram apresentadas todas as certidões exigidas por Lei, tais como:  
VENDEDOR: - Fórum Federal;

- Fórum Estadual (efeitos Cíveis Executivos Fiscais e Criminais);
- Receita Federal;

IMÓVEL: - **Certidão de Ônus Reais;**  
- **Certidão negativa do condomínio;**  
- **CND DE IPTU.**

ÍTEM V DO(S) VALOR(S): R\$ 000.000,00 (mil reais), pagos da seguinte forma:

- Sinal no valor de R\$ 00.000,00 (mil reais) pagos no ato da assinatura deste contrato;
- R\$ 000.000,00 (mil reais) através de financiamento bancário até o dia 00.00.0000, após essa data o valor será corrigido pelo índice da poupança até sua total quitação.

**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, 00 de de 0000.

PROMITENTE VENDEDOR(A)

PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS:

-----

-----