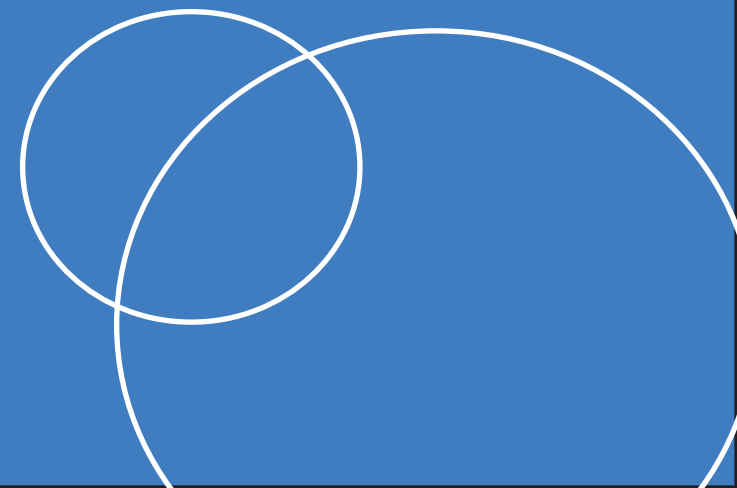


PROMESSA DE COMPRA E VENDA



Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, com Recibo de Sinal ou Arras Confirmatórias e Princípio de Pagamento.

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Recibo de Sinal ou Arras Confirmatórias e Princípio de Pagamento, que fazem, de um lado **CARLOS ALBERTO FONTES**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 111.111-SSP/MG., inscrito no CPF/MF sob nº 011.111.111-11, residente e domiciliado em São Paulo/SP., com endereço na Avenida xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representado por seu genitor e procurador Saulo de Oliveira Santos, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade nº 888.888-SDS/PE., inscrito no CPF/MF sob nº 888.888.888-88, residente e domiciliado em São Paulo/SP., com endereço na Rua Açaí, em Santa Cecília, nos termos da procuração pública lavrada pelo 21º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP., pág.000, no livro 000, datada de 00/março/0000, que fica fazendo parte integrante deste contrato, como se aqui, por inteira, transcrita estivesse; **PAMELA PIMENTA**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade nº 000.000-SSP/MG., inscrita no CPF/MF sob nº 000.000.000-00, residente e domiciliada em Juiz de Fora/ Minas Gerais, com endereço na Rua da Salvação n. 000 e **GABRIELA MARTINS**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade nº 000.000-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob nº 000.000.000-00, residente e domiciliada em Cotia/São Paulo, com endereço na Avenida Cubatão, nº 000, no Parque Dom Henrique., doravante denominados **PROMITENTES VENDEDORES**, ou simplesmente **PROMITENTES**; e, de outro lado, **JOCA PIRES MÁRCIO**, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade nº 000.000-SDS/PE., inscrito no CPF/MF sob nº 000.000 e **MARTA NASCIMENTO**, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 000.000-SSP/PE., inscrita no CPF/MF sob nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Recife/Pernambuco, com endereço residencial na Rua Tomaz Gonzaga, nº 000, no Zumbi, doravante denominados **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, ou simplesmente **PROMISSÁRIOS**, para maior comodidade; têm, entre si, justo e acordado o presente negócio jurídico, que livre, espontânea e reciprocamente as partes estipulam, outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir por si e por seus herdeiros ou sucessores a qualquer título e que se rege pela legislação vigente e, notadamente, pelas cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira – DA TITULARIDADE DO IMÓVEL – O/A(s) Promitente(s) Vendedores(a) é/são senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel caracterizado pelo **APARTAMENTO 1001 (mil e um), tipo duplex, do 10º pavimento elevado do Edifício ALTO DO CÉU, situado na Rua Beijo Flôr, nº 000, bairro de Boa Viagem, no Recife/Pernambuco, e de sua respectiva fração ideal de seu terreno equivalente a 0,220 da área total do lote de terreno nº 04 (quatro) da quadra “A” do loteamento denominado São Benardo, onde se encontra edificado o referido edifício. A área total do apartamento é de 212,77m², sendo 186,23m² de área útil e 26,54m² de área comum, composto de: na parte inferior, uma sala de estar, uma sala de jantar, três quartos sociais, dois banheiros sociais, uma cozinha, uma varanda, um quarto de empregada, um banheiro de empregada, uma área de serviço, uma circulação e uma escada de acesso para parte superior; na parte superior, uma sala de estar, uma piscina, um banheiro, um terraço descoberto, possuindo ainda três vagas de garagem para guarda de automóveis de passeio no sub-solo. Pela frente, limita-se o referido edifício com a Rua Setúbal; na linha lateral norte com o lote de terreno nº 05 da mesma rua, quadra e loteamento; na linha lateral sul com o lote de terreno nº 00 da mesma rua, quadra e loteamento, e na linha de fundos com o terreno da antiga casa nº 0000 da Avenida Bom Sonho, onde está o edifício Regeneração e o terreno onde se localiza o edifício Barril nº 0000 da mesma Avenida. O apartamento 1001, situado em todo 10º pavimento elevado do Edifício Alto do Céu, limitando-se no lado direito, esquerdo e fundos com áreas externas, com inscrição municipal na PCR sob nº 0000000000000, com Matrícula nº 0000 no 1º Cartório de Serviços Registrais da Comarca do Recife/Pernambuco.//.**

Cláusula Segunda – DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA – Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Recibo de Sinal ou Arras Confirmatórias e Princípio de Pagamento, os PROMITENTES VENDEDORES prometem vender e o/a(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) promete(m) comprar, em caráter irretratável e irrevogável, o imóvel antes descrito na Cláusula Primeira deste contrato, cuja nua-propriedade foi adquirida pelos PROMITENTES VENDEDORES através da Escritura Pública de Compra e Venda com Instituição de Usufruto Vitalício, lavrada pelo Tabelionato Galba Marinho Pragana, às fls. 00v à 000, no livro 000, em 27/abril/000, na proporção de 50% para João Paulo, 25% para Ivis Bis e 25% para Patrícia Pimenta.//.

Cláusula Terceira - DO PREÇO E DA CONDIÇÃO DO PAGAMENTO – Que pela melhor forma de direito, o preço total deste negócio é R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

a)- Neste ato os Promissários pagam e os Promitentes recebem, a importância de **R\$ 1.010.000,00** (um milhão e dez mil reais), em espécie, a título de sinal ou arras confirmatórias e princípio de pagamento, e desta importância paga e recebida os Promitentes dão aos Promissários plena quitação, vez que o presente negócio é irrevogável e irretratável, não comportando arrependimento unilateral de qualquer das partes;

b)- Uma parcela no valor de **R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais), os Promissários Compradores e Devedores pagarão aos Promitentes Vendedores e Credores, até o próximo dia 30 (trinta) de agosto do fluente ano de 2012, no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, com recursos de uma Carta de Crédito da Caixa Econômica Federal, que os Promissários garantem possuir à sua disposição, independentemente da desocupação do imóvel pelo locatário;

c) O saldo devedor no valor de **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais), os Promissários Compradores pagarão aos Promitentes Vendedores em seis (06) iguais, mensais e fixas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), representada por igual número de notas promissórias, emitidas em favor dos promitentes vendedores, todo dia 20 (vinte) de cada mês, com início em 20 de agosto do presente ano de 2012 e término em 20 de janeiro de 2013.//.

Parágrafo Primeiro - DA MULTA MORATÓRIA – Havendo atraso no pagamento provocado pelos Promissários Compradores e Devedores, sujeitá-lo-ão ao pagamento do valor em mora acrescido da multa moratória equivalente a 0,10% (zero vírgula dez por cento) para cada dia de atraso, mais juros legais de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, e atualização monetária após decorridos mais de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da Cláusula Resolutiva prevista neste Contrato.//. **Se, entretanto, esse atraso for decorrente da morosidade da Caixa Econômica Federal em liberar a Carta de Crédito ou do Cartório de Serviços Registrais competente em averbar a Escritura de Renúncia de Usufruto Vitalício ou a Carta de Sentença do Formal de Partilha do divórcio consensual, não haverá a incidência da multa, nem dos juros antes previstos.//.**

Parágrafo Segundo - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA - É permitido aos PROMITENTES VENDEDORES ceder ou transferir para terceiros, gratuita, onerosamente ou a qualquer outro título, os direitos derivados deste negócio e de suas notas promissórias, sem anuência prévia e escrita dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**./.

Parágrafo Terceiro - DO IMPEDIMENTO DA TRANSAÇÃO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Na hipótese de impedimento da transação pela Caixa Econômica Federal, por fato alheio a vontade das partes contratantes, o presente negócio jurídico será resolvido de pleno direito, mediante o pagamento integral em devolução do quanto tenha sido pago pelos Promissários Compradores aos Promitentes Vendedores, sem correção, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da ciência do fato impeditivo./.

Cláusula Quarta - DA EVICÇÃO E DAS DÍVIDAS – Obrigam-se os PROMITENTES a responder pela evicção de direito, a todo tempo, pondo os PROMISSÁRIOS a paz e a salvo de toda e qualquer dúvida ou contestações futuras, e reafirmam que o imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus ou gravames fiscais, judicial ou extrajudicial de qualquer espécie ou natureza, impostos e taxas em atraso, livre de hipotecas, arresto, sequestro ou penhora./.

Portanto, todo e qualquer débito porventura existente e impago até a data da assinatura da escritura definitiva de compra e venda será de responsabilidade exclusiva dos PROMITENTES VENDEDORES, inclusive as despesas com a lavratura da Escritura de Renúncia do Usufruto Vitalício e seu respectivo registro, juntamente com o registro da Carta de Sentença (extraída do Formal de Partilha do processo judicial nº 00000000000000), no 1º Cartório de Imóveis da Comarca do Recife/Pernambuco, como o pagamento dos honorários profissionais da Arrecifes Negócios Imobiliários Ltda, que será efetuado integralmente no ato do pagamento do saldo devedor na assinatura da escritura definitiva de compra e venda./.

Cláusula Quinta - DAS DESPESAS - Toda e qualquer despesa que incida ou venha a incidir sobre o presente negócio jurídico e/ou sobre o imóvel corre por conta dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, na forma do costume, notadamente o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I.), TSRN, FERC, laudêmio(se houver), custas e despesas com a escritura, emolumentos e taxas com a Caixa Econômica Federal, despesas com despachante e com os honorários contratados com Imobiliária DAFONTE & IRMÃOS Ltda., dentre outras./.

Parágrafo Primeiro - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS – Os pagamentos das obrigações acessórias, como impostos, taxas, contribuições e encargos que incidirem sobre o imóvel objeto deste contrato, **a partir da data da assinatura da escritura definitiva de compra e venda**, serão de responsabilidade exclusiva dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, devendo ser pagos nas datas de seus respectivos vencimentos, enquanto em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, sob pena de reparação pelos danos causados.//.

Cláusula Sexta - DA POSSE – OS PROMITENTES imitarão os PROMISSÁRIOS na posse mansa, pacífica e indireta do imóvel no ato da assinatura da escritura definitiva de compra e venda, vez que o referido imóvel encontra-se locado ao Senhor Marcos Borraz, embora a título precário, até que lhe seja pago todo o preço avençado, após o que o presente negócio comporta adjudicação compulsória, vez que não admite arrendimento unilateral de qualquer das partes//. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES confessam que vistoriaram o referido imóvel por dentro e por fora, e o aceitam no estado de conservação em que se encontra, como também receberam previamente fotocópia de toda documentação do imóvel para análise e apresentação ao agente financeiro.//.

Parágrafo Primeiro - DAS DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS – Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES obrigam-se por si e seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio da edificação, posto que declaram conhecê-la e concordam, expressamente, com todas as suas disposições nela contidas.//.

Cláusula Sétima - DA LOCAÇÃO - O referido imóvel encontra-se locado ao Senhor Mavíael Borraz, conforme contrato de locação em anexo, por prazo indeterminado. Portanto, toda e qualquer ação ou procedimento judicial ou extra-judicial para desocupar o referido imóvel, correrá exclusivamente por conta dos Promissários compradores, inclusive custas e despesas com notificação, taxas judiciárias e honorários advocatícios.//.

Cláusula Oitava - DA DOCUMENTAÇÃO - Os PROMITENTES entregarão aos PROMISSÁRIOS toda a documentação necessária do imóvel e deles PROMITENTES , para legalização e fiel cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas.//. **O presente negócio é firmado em caráter “ad corpus”, razão pela qual qualquer eventual variação nas medidas do imóvel e do seu terreno, quer ser para mais ou para menos, não influirá nas condições ora estabelecidas e pactuadas.//.**

Cláusula Décima - DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS - As partes, livremente, resolvem estabelecer que as controvérsias decorrentes direta ou indiretamente deste contrato serão resolvidas por Mediação ou por Arbitragem, de forma definitiva no termos da Lei n. 9.307/96, ficando eleita a **Ponte - Câmara de Mediação e Arbitragem** para administrar o procedimento de mediação e arbitral que será confidencial, por um ou mais árbitros, nomeados conforme disposto no referido regulamento, que desde já considera-se aceito pelas partes para reger o procedimento de mediação e de arbitragem, que terá como local a cidade do Recife, Pernambuco. E com 02 (duas) testemunhas, as partes assinam o presente Instrumento em três (03) vias, com suas folhas numeradas de 01/04, de igual teor para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.//.

[illegible]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Promitente Vendedora

Testemunhas:

Nome
CPF/MFNome
CPF/MF