

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, na forma
abaixo;
(modelo sugerido pelo CRECI/PA-AP)

Pelo presente instrumento particular de PROMESSA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, de um lado, como PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES): (qualificação completa do(a)s vendedor(a)(es) – nome, profissional, estado civil, número da identidade e órgão expedidor, número do CPF, endereço, – quando casado(a) constar o regime de casamento – é obrigatório a qualificação e assinatura do cônjuge, a seguir simplesmente designado(a)s de VENDEDOR(A)(ES); e, de outro lado, como PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES): (qualificação completa. Obs.: No caso do(a) comprador(a) ser casado(a), não se faz necessário o comparecimento do cônjuge, simplesmente a menção do nome e o regime de casamento), a seguir simplesmente designado de COMPRADOR(A)(ES), que têm entre si, justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(A)(S) primeiro(a)s nomeado(a)s, designado(a)s VENDEDOR(A)(ES), é(são) senhor(es) e legítimo(a)s possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus, inclusive de hipotecas, mesmo legais (quando recair ônus sobre o imóvel, como por exemplo: hipotecas, consignar em substituição a expressão “inclusive hipoteca, mesmo legais” a seguinte redação: a exceção do ônus constituído pela hipoteca em favor do (constar o Agente Financeiro), do imóvel (descrever o imóvel, de preferência constando área, fração ideal, discriminação e quantidade de cômodos, etc. Para melhor descrição, observe a Certidão de Ônus Reais – atente para as averbações contidas na certidão referentes a alterações ocorridas no imóvel, não deixe de constar a procedência).

CLÁUSULA SEGUNDA: Que assim sendo, vem ele(a)s VENDEDOR(A)(ES), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, prometer como de fato e na verdade prometido tem(êm), vender(em) dito imóvel ao(à)s COMPRADOR(A)(ES) e este(s) por sua vez, se obriga(m) e se compromete(m) comprá-lo, pelo preço certo e ajustado de R\$ (além do valor total da venda, a forma de pagamento; se o pagamento for efetuado em parcelas, constar a quantidade, o valor e data de vencimento de cada uma; se em moeda corrente ou cheque, no caso de cheque, constar o nº do mesmo, Banco e Agência), de cuja quantia lhe(s) dá(ão) a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação (quando o pagamento for parcelado, a quitação somente será dada na primeira parcela e as demais serão contra-recibo; ou na assinatura do instrumento definitivo – NÃO SE ESQUEÇA: ESTE INSTRUMENTO É SOMENTE UMA PROMESSA DE COMPRA E VENDA”, se fará

necessário, futuramente, o instrumento definitivo). NOTA: Caso a venda seja feita para mais de um(a) comprador(a) – não se levando em conta marido e mulher – constar a porcentagem que cada adquirente terá no imóvel e a participação no valor total da venda.

CLÁUSULA TERCEIRA: Que o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) será(ão) imitado(a)(s) na posse, domínio, direito, uso, gozo, ação e servidão sobre o imóvel objeto da presente a partir desta data (se for o caso, constar a data em que será dada a posse do imóvel), correndo por conta única e exclusiva do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a partir do recebimento do imóvel, todas as taxas, impostos, emolumentos, custas, escritura e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, mesmo que cobradas e/ou lançadas em nome do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES). Obriga(m)-se ainda o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) a cumprir e respeitar o contrato de financiamento anteriormente mencionado (caso o imóvel seja financiado) e a Convenção de Condomínio e o Regime Interno (caso o imóvel seja em condomínio, como por exemplo: apartamento), em todas as suas cláusulas e condições, as quais declare(m) conhecer.

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel objeto da presente será entregue ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), na conformidade da Cláusula Terceira supra, no estado de conservação em que se encontra, absolutamente em dia com todas as taxas, impostos, emolumentos, água e luz (e condomínio – se for o caso). ATENÇÃO: Caso haja acessórios que estejam incluídos no imóvel, tais como cortinas, lustres, armários não embutido, etc., que foram incluídos no preço da venda ou que as partes, de comum acordo, resolveram colocá-los na transação, deverão ser consignados nesta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA: O(A)(S) VENDEDOR(A)(ES) se obriga(m) e se compromete(em) toda e qualquer assistência, bem como sua(s) presença(s), se e quando solicitado(a)(s) for(em), para a transferência definitiva do imóvel objeto do presente, em favor do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou a quem este(s) indicar(em), sem reclamação, futuramente, por parte do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES), de quaisquer importâncias devidas, além das aqui ajustadas, independentemente de outorga de procurações.

CLÁUSULA SEXTA: Caso o(a)(s) VENDEDDOR(A)(ES) outorguem procuração). Fica fazendo parte integrante do presente instrumento, a procuração pública lavrada no Cartório do _____ Ofício de Notas Locais, às fls. _____, do Livro nº _____, em favor de _____. (NÃO SE ESQUEÇA: O(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) não pode(m) ser procurador(es) em causa própria).

CLÁUSULA SÉTIMA: Na hipótese de Sinistro, de falecimento ou mesmo de separação do (a)(s) VENDEDOR(A)(ES), fica desde já o(a)(s) COMPRADO(A)(ES) ou seus beneficiários ou sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo inventário e requererem junto ao Cartório e/ou Juízo competente, a carta de Adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao imóvel objeto da presente, podendo para tanto: constituir advogados com os poderes da cláusula “ad judicium”, perante qualquer Foro, Instância ou Tribunal.

CLÁUSULA OITAVA: O presente contrato é feito entre as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, desde que as obrigações aqui assumidas estejam totalmente cumpridas e satisfeitas, obrigando-se estas mesmas partes a manterem este instrumento para sempre bom, e firme e valioso e ao(à)(s) VENDEDOR(A)(ES) a responder(em) pelos riscos da Evicção de Direitos, se e quando chamado(a)(s) for(em) à Autoria, em qualquer tempo e época.

CLÁUSULA NONA: Elegem as partes contratantes, com expressa renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de (jurisdição do imóvel), para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas, questões ou pendências oriundas ou decorrentes deste instrumento.

CLÁUSULA ADICIONAL: PARA SER USADA CASO A PRIMEIRA PARCELA PAGA SEJA A TÍTULO DE SINAL DE NEGÓCIO: O presente contrato é regido pelos Artigos nºs 417 e seguintes do Código Civil brasileiro, ou seja, pela LEI DE ARRAS.

E, por assim haverem ajustado, firmam o presente em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus legais efeitos em direito permitido.

Belém/PA, _____ de _____ de _____ .

ATENÇÃO: TODAS AS PARTES ASSINAM ESTE INSTRUMENTO RECONHECER AS FIRMAS.