

**CLÁUSULA SEGUNDA – INADIMPLENTO, PENALIDADES E RESCISÃO CONTRATUAL:** A impropriedade do PROMITENTE COMPRADOR (A), no cumprimento de suas obrigações importará, de pleno direito e independente de qualquer notificação, na constituição de sua mora e demais fins legais, bem como a inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Não purgada a mora no prazo legal, será promovida a competente Ação de Rescisão do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Cessão de Direito, cumulada com Reintegração de Posse, quando perderá o PROMITENTE COMPRADOR (A) em favor do PROMITENTE VENDEDOR, todas as parcelas que tiverem sido pagas, sem retenção de qualquer título, inclusive de benfeitorias, ficando ainda obrigado ao pagamento das custas judiciais da Ação de Rescisão, bem como aos honorários do advogado do PROMITENTE VENDEDOR, que deverá ser fixado no montante correspondente à 20% sobre o valor dado à causa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nos pagamentos feitos após o vencimento, incidirá correção monetária pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou por outro índice que venha a substituí-lo que melhor reflita a inflação no período, calculados pro rata tempore a cada dia até o efetivo pagamento. Fica convencionado entre as partes que, se houver atraso no pagamento de qualquer prestação mensal devida, o PROMITENTE COMPRADOR (A) será obrigado, além do valor devido corrigido pela variação do IGP-M, a pagar também uma multa moratória cumulativa e não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, tanto num caso quanto no outro calculado sobre o valor atualizado da dívida.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O não pagamento de 03 (três) prestações consecutivas ou não implicará, de pleno direito, no imediato cancelamento do presente instrumento, independente de qualquer notificação ao PROMITENTE COMPRADOR (A).

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA POSSE:** O PROMITENTE COMPRADOR (A) é desde logo imitido na posse e na administração do terreno, correndo por sua conta, a partir desta data o pagamento de todos os tributos incidentes. As despesas e contribuições referentes às partes comuns e as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, serão pagas tão logo da implantação do Condomínio por intermédio de uma assembleia geral, obrigando-se o PROMITENTE COMPRADOR (A) a cumprir e respeitar todas as normas estabelecidas na Escritura de Instituição e Convenção de Condomínio.

**CLÁUSULA QUARTA –** As despesas referentes à instalação elétrica e hidráulica do terreno, correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR (A).

**CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA:** O PROMITENTE COMPRADOR (A), no prazo de 30 (trinta) dias após ter quitado todas as parcelas do presente Compromisso e, ainda, estar com suas obrigações condominiais em dia, terá que solicitar ao PROMITENTE VENDEDOR a outorga da escritura definitiva, sendo certo que todas as certidões negativas do PROMITENTE VENDEDOR serão por ele entregues, cabendo ao PROMITENTE COMPRADOR(A) as despesas cartorárias, bem como as devidas razões da apresentação de todas as demais certidões.

Estrada Barão do Amapá nº 474 Lt 03 Xerém | Duque de Caxias. Escritório: Rua Beco Mario Pereira número, 28 sala 35 Clube Jacarepaguá Tennis Clube.

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS, QUE CUTORGA:

**PROMITENTE VENDEDOR:** CARLOS ALBERTO RAMOS, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade nº 2.748.265-2, expedida pelo IFP / RJ, inscrito no CPF sob o nº 307.983.617-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua: Constante Ramos, 85, apto. 301 – CEP. 22051-11 – Copacabana/RJ.

**PROMITENTE COMPRADOR(A):** \_\_\_\_\_

**Nacionalidade:** \_\_\_\_\_, **Estado civil:** \_\_\_\_\_

**Residência:** \_\_\_\_\_, **CEP:** \_\_\_\_\_

**Profissão:** \_\_\_\_\_, **RG:** \_\_\_\_\_, **CPF:** \_\_\_\_\_

**Cônjuge:** \_\_\_\_\_

**TELEFONE DE CONTATO:** \_\_\_\_\_

**TERRENO:** \_\_\_\_\_

**DO CONDOMÍNIO VISÃO DE DEUS**, situado na Estrada Comandante Luis Souto, Lote I, PAL 3374. Com as seguintes confrontações: de frente que faz para a Rua: \_\_\_\_\_ pelo **LADO DIREITO**, com o lote: \_\_\_\_\_, e de **FUNDOS** com o lote \_\_\_\_\_, Totalizando uma área de \_\_\_\_\_ metros quadrados, conforme planta a ser aprovada pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.

**O PROMITENTE VENDEDOR:** É senhor e legítimo proprietário do terreno, com posse mansa e pacífica por tradição da homologação em sentença do Acordo havido nos autos da Ação Ordinária de Dissolução da Sociedade de Fato havida entre CARLOS ALBERTO RAMOS e sua ex-esposa MARIA DAS GRAÇAS SILVA DE OLIVEIRA, em convivência a mais de 30 (trinta anos), processo nº. 0000929-21.2011.8.19.0203 que tramitou ao MM Juízo de Direito da 4ª Vara de Família de Jacarepaguá, objeto do presente instrumento, terreno na Estrada Comandante Luis Souto, Lote I do PAL 33774, nos termos da escritura datada de 31 de janeiro de 1996, lavrada no 14º Ofício de Notas desta cidade, no Livro S-1, nº 0372, às fls. 171, devidamente registrada em 31 de março de 2005, no 9º Registro Geral de Imóveis, desta cidade sob a matrícula nº 81.466 – R12 as fichas 03, conforme certidão do 9º RGI, dito terreno foi adquirido de FERNANDO PESSOA DO NASCIMENTO.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PREÇO, E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço certo e ajustado para a venda compromissada é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) que será pago pelo PROMITENTE COMPRADOR(A) sendo um sinal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mensais e sucessivas no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), vencendo-se a primeira \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Cada parcela será paga em moeda corrente nacional, representado por Notas Promissórias, vinculadas a este instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA RESCISÃO:** Em caso de descumprimento ou inadimplemento do PROMITENTE COMPRADEUR (II) e PROMITENTE VENDEDOR partes envolvidas no presente contrato e presente instrumento, notificado e não sanado de imediato, a CONTRATADA, dependendo do PROMITENTE COMPRADEUR para quem foi este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ocorrência e notificação de rescisão contratual prevista acima, O PROMITENTE COMPRADEUR (II) deve obrigatoriamente e imediatamente ao presente contrato, imediatamente e dentro prazo desta comprometer-se a pagar o valor de rescisão, imediatamente ao PROMITENTE VENDEDOR, sob pena de caracterizar-se inadimplemento.

**CLÁUSULA QUARTA - DA CESSAÇÃO:** O PROMITENTE COMPRADEUR (II) somente poderá cancelar este contrato notificado e este contrato, se ambos devidamente em dia com os seus pagamentos, tanto de compra de terreno, como dos seus respectivos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** - Se não previsto e rescisão do presente contrato em, imediatamente (I) e imediatamente se não pagar ao Contrato em todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, (II) se o Contrato e imediatamente imediatamente ao instrumento do Contrato sua rescisão imediatamente dentro do PROMITENTE VENDEDOR, (III) se instrumento do Contrato somente notificação completa do Contrato e de seu objeto, regime de pagamento, de sua rescisão e prazo de trabalho, e (IV) e PROMITENTE VENDEDOR somente ao instrumento do Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** - Se não previsto e rescisão do presente contrato se o PROMITENTE COMPRADEUR pagar ao PROMITENTE VENDEDOR e valor equivalente a 2%, sobre o valor de preço total original, notificado se forma contratual para a falta de efetivo pagamento de tal percentual.

**CLÁUSULA QUINTA PRIMEIRA - DA PRODUÇÃO:** O PROMITENTE COMPRADEUR (II) e seu objeto obrigatoriamente e antes de qualquer produção para realizar obrigações, informações, notificações e demais atos jurídicos previstos e este instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA SEGUNDA:** - Devem ser parte do PROMITENTE VENDEDOR em todas quaisquer medidas contra o PROMITENTE COMPRADEUR (II), que pelo prazo de pagamento dos parcelas de compra de terreno, de pagamento, sob pena de de não rescisão, são previstos ao contrato como procedente, sempre se rescisão contratual.

**CLÁUSULA QUINTA TERCEIRA:** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável obrigando, assim, as partes Contratantes, bem como a seus herdeiros ou sucessores, após terem lido todas as cláusulas e condições do presente Contrato, as partes, declaram aceitar e reconhecerem como se acham capazes, capazes e sem restrições e reservas de espécie alguma, e qual foi lido e parte integrante e complementar deste contrato para os efeitos e legais efeitos, obrigando-se a cumprir e cumprir integralmente como condições e essenciais de regime que são de realce. E, por estarem justos e acordados quanto às cláusulas e condições do presente instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Cessão de Direitos sobre a terra de domínio de terreno para obter quaisquer direitos oriundos do presente instrumento, e qual é celebrado em 1 (um) dia de qual seja a forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

**CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento das parcelas, referente a compra do terreno e quaisquer outras deverão serem pagas até o dia de vencimento, obrigatoriamente pagas por boleto bancário e em qualquer agência de qualquer banco do País.

Após o vencimento somente no escritório do PROMITENTE VENDEDOR. Caberá, ainda, ao PROMITENTE COMPRADOR(A) toda a despesa com envio de correspondência que lhe for feito e a respectiva taxa bancária de cobrança.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O PROMITENTE COMPRADOR (A) poderá a qualquer tempo, liquidar o seu débito ou fazer amortização extraordinária das prestações estipuladas, podendo adiantar quantas prestações quiser.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica proibido ao PROMITENTE COMPRADOR (A) após a assinatura do presente instrumento, fazer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia o direito decorrente deste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO CADASTRO:** O PROMITENTE COMPRADOR (A) fica obrigado a manter atualizados seus endereços e telefones de residência e trabalho, de sorte que todas as correspondências enviadas para tais endereços cheguem às suas mãos, não podendo ele transferir ao PROMITENTE VENDEDOR nenhuma responsabilidade pelo não recebimento das cartas que lhe são dirigidas, notadamente as cobranças das prestações do terreno, do condomínio e outras evitando assim ser constituído em mora (juros e multa).

**CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DOS TERRENOS:** Os terrenos, no todo ou em parte, destina-se exclusivamente à construção de casas unifamiliares, com fins residenciais sendo proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto; assim como pra qualquer fim escuso ou ilícito.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As edificações deverão ser aprovadas pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro e somente se iniciarão as obras com devido alvará de licença para construção; ficando o transgressor sujeito às ações de nunciação de obra ou demolitória, tudo a cargo do PROMITENTE COMPRADOR (A);

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O PROMITENTE COMPRADOR (A) somente poderá dar início a construção mediante autorização do PROMITENTE COMPRADOR;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os afastamentos previstos pelo Código de Obras da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, deverão ser rigorosamente respeitados e não será permitido de forma alguma parede cegas no limite do terreno;

**PARÁGRAFO QUARTO:** Não será permitido armazenamento de materiais de construção fora dos limites do terreno por ocasião de obra.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE VENDEDOR - CARLOS ALBERTO RAMOS

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
ESPOSA DO COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

NOME: \_\_\_\_\_  
End. \_\_\_\_\_  
RG \_\_\_\_\_  
CPF/N) \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_  
End. \_\_\_\_\_  
RG \_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_