

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

**CONDOMÍNIO ACQUA AVENIDA DAS TORRES, APT 03 – TORRE 5
6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS (MATRÍCULA Nº 4882)**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

As partes abaixo qualificadas resolvem de comum acordo firmar entre si, mediante as cláusulas e condições a seguir, o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**.

1.1 – PROMITENTES VENDEDORES

MARCUS CESAR SEITI KORIAMA, brasileiro, industriário, portador do RG nº 734165501 SESP-BA e do CPF nº 827.809.785-20, casado sob o regime comunhão parcial de bens com **DALICIA SOUZA KORIAMA**, brasileira, gerente de operações, portadora do RG nº 21735808 SSP-AM e do CPF nº 893.895.492-72, residentes e domiciliados na Rua Misushiro, Nº 154 – Condomínio Acqua Avenida das Torres – Torre 5 – Apt 03 - Parque 10 de Novembro, CEP 69.054-672 – Manaus - AM.

1.2 – PROMITENTES COMPRADORES

ALEXANDRE GARCIA TORRES, brasileiro, servidor público, portador do RG nº 22683615 SSP-AM e do CPF 003.552.942-30, casado sob o regime comunhão parcial de bens com **TAIZA MARIA DE MESQUITA DANTAS TORRES**, brasileira, advogada, portadora do RG nº 18461964 SSP-AM e do CPF 966.700.702-25, residentes e domiciliados na Rua Heisei nº 1251 – Casa 39 – Bairro Colônia Japonesa – CEP 69098-449 – Manaus - AM.

1.3 – INTERMEDIADOR IMOBILIÁRIO

LILIANE CHRISTINA OLIVEIRA DA SILVA, brasileira, corretora de imóveis, portadora do RG Nº 1651912-4 SSP/AM, inscrita no CPF Nº 522.640.412-34 e portadora do CRECI PF Nº 6348 (CRECI/AM).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

IMÓVEL RESIDENCIAL identificado como **CD ACQUA AVENIDA DAS TORRES, APT 03 – TORRE 5**. Localizado nesta cidade, na Rua Misushiro, Nº 154 - Parque 10 de Novembro, CEP 69.054-672, registrado no **6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS (MATRÍCULA Nº 4882)**, e na **PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAUS (MATRÍCULA IPTU Nº 452957)**.

Parágrafo Primeiro: Os **VENDEDORES** afirmam que o imóvel objeto deste instrumento,

devidamente identificado e descrito no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, encontra-se e/ou SERÁ ENTREGUE INTEIRAMENTE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE TODAS E QUAISQUER DESPESAS (inclusive parcelamentos com datas futuras referente débitos anteriores à entrega das chaves) de CONDOMÍNIO, ENERGIA ELÉTRICA, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), e de todos os outros e quaisquer ônus, dívidas, litígios, impostos, taxas, tarifas, e de ações reais e/ou pessoais (inclusive de hipotecas, legais e/ou convencionais).

Parágrafo Segundo: Os **VENDEDORES** se comprometem ainda em APRESENTAR OBRIGATORIAMENTE AS CERTIDÕES DE NARRATIVA, ÔNUS E AÇÕES EM SEUS NOMES, devidamente ATUALIZADAS JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, permitindo dessa forma que o imóvel objeto deste instrumento, devidamente identificado e descrito no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, ESTEJA APTO PARA FINANCIAMENTO junto à Instituição Financeira contratada, estando ambas as partes cientes que, caso haja a necessidade de nova atualização dessas certidões durante o processo, essa reemissão ficará ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE por conta dos **COMPRADORES**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO TOTAL

O PREÇO TOTAL ajustado por força deste presente instrumento, referente à compra e venda é de **R\$ 480.000,00 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)**, que serão pagos conforme descrito nos “itens 3.1.1” e “3.1.2” desta CLÁUSULA TERCEIRA.

3.1 – DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Fica estabelecido neste presente instrumento que o valor referente ao PREÇO TOTAL mencionado no *caput* da CLÁUSULA TERCEIRA será pago da seguinte forma:

3.1.1 – DA ENTRADA

Fica estabelecido por força deste presente instrumento que o valor referente à ENTRADA é de **R\$ 96.000,00 (NOVENTA E SEIS MIL REAIS)**, e será pago na data de assinatura deste contrato através de transferência bancária na conta do Banco Bradesco – Agência 2811 – Conta corrente 16148-9 – **Chave Pix CPF: 827.809.785-20, favorecido MARCUS CESAR SEITI KORIAMA.**

3.1.2 – DO SALDO DEVEDOR

Fica estabelecido por força deste presente instrumento que o valor referente ao SALDO DEVEDOR é de **R\$ 384.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)**, e serão pagos à título de FINANCIAMENTO BANCÁRIO, importância que deverá ser paga aos **VENDEDORES** pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CONTRATADA, EM ATÉ 90 (NOVENTA) dias corridos após a assinatura deste contrato.

CLAUSULA QUARTA – DA POSSE E PROPRIEDADE DO OBJETO

Os **COMPRADORES** serão imitidos à POSSE DEFINITIVA do imóvel objeto deste instrumento, discriminado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, 30 (trinta) dias corridos a partir da data de PAGAMENTO E QUITAÇÃO TOTAL da parcela de ENTRADA e da parcela de FINANCIAMENTO, ambas descritas respectivamente no subitem “3.1.1” e “3.1.2” do item “3.1” da CLÁUSULA TERCEIRA deste mesmo instrumento.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido neste presente instrumento que, a partir da DATA DE ENTREGA DAS CHAVES do imóvel objeto deste instrumento, discriminado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, todos e quaisquer impostos, taxas, tarifas, despesas de Condomínio, Energia Elétrica, IPTU, e todas as outras e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objetivado, correrão ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE por conta dos **COMPRADORES**, mesmo que tais despesas ainda venham a ser lançadas em nome dos **VENDEDORES**.

Parágrafo Segundo: Obrigam-se os **VENDEDORES** mediante este presente instrumento, pelo PAGAMENTO E QUITAÇÃO de todos e quaisquer impostos, taxas, tarifas, despesas de Condomínio, Energia Elétrica, IPTU discriminado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA ATÉ ANTES DA POSSE PROVISÓRIA, mesmo que tais despesas sejam lançados posteriormente e sejam referentes ao mês da data de assinatura deste mesmo instrumento, COM EXCEÇÃO dos valores de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) junto à SEMEF e REGISTRO DO IMÓVEL junto ao Cartório de Imóveis, que correrão ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE por conta dos **COMPRADORES**, bem como o **PARCELAMENTO** do IPTU do ano vigente, e taxas extras condominiais (pois se trata de dotação orçamentária para melhorias presente e futuras do imóvel), serão entregues com seus respectivos pagamento em dia.

Parágrafo Terceiro: Fica desde já designada como responsável exclusiva pela TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DA ENERGIA ELÉTRICA a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA LILIANE CHRISTINA OLIVEIRA DA SILVA**, inscrita no CPF Nº 522.640.412-34 que se compromete a realizar essa providência no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, utilizando o CÓDIGO ÚNICO DE ENERGIA Nº 00000000.

CLÁUSULA QUINTA – DOS JUROS E MULTAS APLICÁVEIS

Fica estabelecido mediante assinatura deste presente instrumento que tanto os **COMPRADORES** como os **VENDEDORES** assumem que, ocorrendo a falta de pagamento nos seus respectivos vencimentos de quaisquer das parcelas e/ou dos demais encargos descritos respectivamente no item “3.1.1” da CLÁUSULA TERCEIRA e item “3.1.2” da CLÁUSULA TERCEIRA deste mesmo instrumento, sujeitar-se-ão ao pagamento de JUROS MORATÓRIOS de 1% (um por cento) ao mês ou fração mensal, com correção e atualização monetária pelo IPCA-IBGE, MULTA PENAL de 2% (dois por cento) sobre os valores, também devidamente corrigidos e atualizados, além de HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

usuais, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais condições previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO E CONSEQUÊNCIAS

Fica estabelecido mediante assinatura deste presente instrumento que, EM CASO DE DESISTÊNCIA por parte dos **VENDEDORES** ou dos **COMPRADORES**, este PAGARÁ à título de MULTA POR RESCISÃO única e exclusivamente à PARTE PREJUDICADA, 10% (DEZ POR CENTO) do preço total do imóvel objeto deste mesmo instrumento, discriminado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, atualizado monetariamente pelo IPCA-IBGE, juros moratórios, multa penal e honorários advocatícios, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais condições previstas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro: Se tratando de DESISTÊNCIA por parte dos **COMPRADORES**, fica estipulado entre ambas as partes que, caso o(s) valor de ENTRADA pago inicialmente, seja maior que a MULTA POR RESCISÃO, os **VENDEDORES** poderão RETER o valor referente à MULTA prevista neste instrumento, e se comprometem a DEVOLVER aos **COMPRADORES**, a DIFERENÇA DO VALOR JÁ PAGO pelos mesmos, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais condições previstas neste instrumento.

Parágrafo Segundo: Fica ainda estipulado que se a DESISTÊNCIA for por parte dos **VENDEDORES**, os mesmos DEVOLVERÃO INTEGRALMENTE O VALOR JÁ PAGO aos **COMPRADORES**, com correção e atualização monetária pelo IPCA-IBGE, JUROS MORATÓRIOS DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS ou fração mensal, MULTA PENAL DE 2% (DOIS POR CENTO) sobre os valores, também devidamente corrigidos e atualizados, além de HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS usuais, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais condições previstas neste instrumento, ACRESCIDOS do valor referente à MULTA POR RESCISÃO.

Parágrafo Terceiro: A não liberação do crédito imobiliário necessário, por motivos alheios à vontade, tanto dos **COMPRADORES** como dos **VENDEDORES**, junto à Instituição Financeira contratada, ensejará, se for de interesse dos **COMPRADORES**, na RESCISÃO deste presente instrumento SEM PREJUÍZO PARA AS PARTES ENVOLVIDAS, desde que seja ÚNICO E EXCLUSIVAMENTE por motivo de cancelamento pelo Governo Federal de programas habitacionais existentes, ou não aprovação do imóvel objeto deste instrumento, discriminado no *caput* da CLÁUSULA SEGUNDA, devendo os valores já pagos, a serem restituídos em um **PRAZO MÁXIMO DE ATÉ 30 (TRINTA) DIAS CORRIDOS** a partir da DATA DE CANCELAMENTO DESTES PRESENTE INSTRUMENTO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica estabelecido mediante assinatura deste presente instrumento, que o mesmo é celebrado único e exclusivamente em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se, tanto os **COMPRADORES** como os

VENDEDORES, assim como seus herdeiros e/ou sucessores, ao seu fiel e inteiro cumprimento, a título singular ou universal, respondendo os **VENDEDORES** pela evicção de direito, na forma da lei.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

As partes envolvidas neste presente instrumento elegem o Foro desta Capital, como competente para dirimir todas as dúvidas e/ou questões oriundas deste mesmo instrumento e de sua execução, com a renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Parágrafo Único: Na forma da lei, por estarem assim justos e contratados, e em garantia ao bom e fiel cumprimento de cada uma das obrigações, cláusulas e condições assumidas neste presente instrumento, aceitam, rubricam e assinam este mesmo instrumento, **VENDEDORES** e **COMPRADORES**, conjuntamente com testemunhas.

Manaus/AM, 25 de Maio de 2026.

ALEXANDRE GARCIA TORRES
CPF N° 003.552.942-30
Comprador

TAIZA MARIA DE MESQUITA DANTAS TORRES
CPF N° 966.700.702-25
Compradora

MARCUS CESAR SEITI KORIAMA
CPF N° 827.809.785-20
Vendedor

DALICIA SOUZA KORIAMA
CPF N° 893.895.492-72
Vendedora

LILIANE CHRISTINA OLIVEIRA DA SILVA
CPF N° 522.640.412-34
Testemunha

CP N°
Testemunha