

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, industrial, portador do RG nº 734165501 SESP-BA e do CPF nº 827.809.785-20, casado sob o regime de 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 nº 003.552.942-30, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TAIZA MARIA DE MESQUITA DANTAS TORRES**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 18461964 SSP-AM e do CPF nº 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 DESEMPARADO DE TODAS E QUAISQUER DESPESAS (inclusive parcelamentos com datas futuras referentes a 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 a 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 de 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 **RS 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 **RS 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 **RS 384.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)**, e será pago a 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.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE E PROPRIEDADE DO OBJETO

Os COMPRADORES serão imitidos na 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 nos subitens 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 e IPTU discriminados no caput da CLÁUSULA SEGUNDA ATÉ ANTES DA POSSE PROVISÓRIA, mesmo que tais despesas sejam lançadas 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 do 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 as taxas extras condominiais (pois se trata de dotação orçamentária para melhorias presentes e futuras do imóvel), que serão entregues com seus respectivos pagamentos em dia.

Parágrafo Terceiro: Fica desde já designada como responsável exclusiva pela TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DA ENERGIA ELÉTRICA na concessionária de energia 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 0990933-8.

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 e no 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, a 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: Tratando-se de DESISTÊNCIA por parte dos COMPRADORES, fica estipulado entre ambas as partes que, caso o 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, a RESCISÃO deste presente instrumento SEM PREJUÍZO PARA AS PARTES ENVOLVIDAS, desde que seja ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE por motivo de cancelamento, pelo Governo Federal, de programas habitacionais existentes, ou de não aprovação do imóvel objeto deste instrumento, discriminado no caput da CLÁUSULA SEGUNDA, devendo os valores já pagos ser restituídos em um PRAZO MÁXIMO DE ATÉ 30 (TRINTA) DIAS CORRIDOS a partir da DATA DE CANCELAMENTO DESTE PRESENTE INSTRUMENTO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica estabelecido mediante assinatura deste presente instrumento que o mesmo é celebrado única 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 as testemunhas.

Manaus/AM, 29 de maio de 2026.

ALEXANDRE GARCIA TORRES

CPF nº 003.552.942-30

Comprador

TAIZA MARIA DE MESQUITA DANTAS TORRES

CPF nº 966.700.702-25

Compradora

MARCUS CESAR SEITI KORIAMA

CPF nº 827.809.785-20

Vendedor

DALICIA SOUZA KORIAMA

CPF nº 893.895.492-72

Vendedora

LILIANE CHRISTINA OLIVEIRA DA SILVA

CPF nº 522.640.412-34

Testemunha

CPF nº

Testemunha