



## Instrumento Particular De Promessa De Compra E Venda Nº 11

### CLÁUSULA 01 - PARTES:

#### 1.1. PROMITENTE VENDEDOR

**INOVAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 58.097.816/0001-65, neste ato, representada pelo sócio **UILIAM RICARDO FERREIRA MACIEL**, brasileiro, maior, capaz, casado, empresário, nasceu no dia 06 de dezembro de 1985 em Campo Bom, Rio Grande do Sul; portador do RG nº 60.669.956-52 SSP/RS, inscrito no CPF nº 007.081.480-50, residente e domiciliado no Condomínio Serra Dourada, Rua Santa Inês, nº 09, Cidade Nova, Serrinha-Ba; CEP: 48.700-000, doravante designada simplesmente de **PROMITENTE VENDEDORA**.

Meios de Contato **PROMITENTE VENDEDORA**

**E-mail:** uilianr@gmail.com

**Tel.:** 75 9 9128-4307

#### 1.2. PROMISSÁRIO COMPRADOR

**Victor Martins Ferreira Brandão Ameno**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, profissão consultor técnico, nasceu no dia 01 de março de 2005; inscrita no RG sob nº 14.981.926-96 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 071.799.245-47, residente e domiciliado na Rua Bernardo da Silva, nº 397, Bairro centro, Cidade de Serrinha, Bahia; CEP: 48.700-000, adiante firmado, doravante denominado apenas **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Meios de Contato **PROMITENTE COMPRADOR (A)**

**E-mail:** wallacevictorba@hotmail.com

**Tel.:** 73 999092623

### CLÁUSULA - 02. EMPREENDIMENTO

**01 (um) Imóvel Residencial Térreo**, Localizado no Loteamento Sol Nascente 03, Serrinha, Bahia; CEP: 48.700-000. O imóvel é composto por **01 (uma)** garagem, **03 (dois)** quartos, sendo **01 (uma)** suíte com closet, **01 (um)** banheiro social, **01 (uma)** sala de estar/jantar, **01 (uma)** cozinha americana, **01**



**(um) jardim de inverno e 01 (uma) área de serviço;** totalizando 110,00m<sup>2</sup> (*Cento e dez metros quadrados*) de área construída, em um terreno de 198,00m<sup>2</sup> (*cento e noventa e oito metros quartos*).

**Parágrafo Único** - O imóvel objeto deste contrato possui acabamentos de ótima qualidade, incluindo revestimentos e pisos cerâmicos nas áreas internas, paredes com pintura acrílica, fachada externa lisa com revestimento apenas na parte do detalhe, fachada interna lisa, laterais e muros com textura, teto com forro de gesso e iluminação embutida, porta da sala em madeira maciça, portas dos quartos e banheiros no modelo de apartamento, janelas com esquadrias de alumínio com vidros temperados, bancadas de granito na cozinha e nos banheiros na cor verde escuro amazonas, louças e metais da marca celite ou superior, além de instalações elétricas preparadas para ar-condicionado e tubulações hidráulicas de alta durabilidade. Quaisquer alterações deverão ser previamente accordadas entre as partes.

#### **CLÁUSULA 03 – Preço:**

O valor total da propriedade referida na “Cláusula 2” é de **R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais)**.

#### **CLÁUSULA 04 - Forma de pagamento**

**4.1.** A título de entrada, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará 20% do valor do imóvel, a quantia de **R\$53.400,00 (cinquenta e três mil e quatrocentos reais)**, através de transferência bancária, seja ela via pix ou outro meio, para uma conta de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**. Deste montante, **R\$10.000,00 (dez mil reais)** serão considerados como sinal e será pago mediante a assinatura deste instrumento, e o saldo remanescente no valor de **R\$43.400,00 (quarenta e três mil quatrocentos reais)** será pago até a finalização do imóvel.

**4.2.** O saldo devedor, no de **R\$213.600,00 (duzentos e treze mil seiscientos e reais)** será quitado por meio de financiamento habitacional junto ao Banco Caixa Econômica Federal, após a conclusão da obra e a liberação do Habite-se pelo poder público, no prazo de até **60 (sessenta) dias**, mediante crédito em conta bancária de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**§1º.** Em que pese não haver previsão de pagamento através de cheques, estes somente serão considerados se anteriormente autorizados expressamente pela **PROMITENTE VENDEDOR**, assim como apenas serão validados após a efetiva e correta compensação, com o consequente crédito na conta bancária do **PROMITENTE VENDEDOR**. Transcorridos os prazos previstos para a compensação bancária, sem que esta tenha efetivamente ocorrido, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será considerado inadimplente, sofrendo as



consequências da mora nos termos deste contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**§ 2º.** Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária do **PROMITENTE VENDEDOR, que não estejam previstos nas “Cláusula 4.1” e “Cláusula 4.2”,** serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica eventualmente estabelecida, e nem servirão para purgar a mora.

**§ 3º.** Eventuais diferenças de parcelas pagas serão satisfeitas da seguinte maneira: (a) caso tenha havido pagamento de quantia inferior à devida, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento da diferença, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contadas da respectiva apuração, sob pena de restar configurada mora do total do valor da parcela; ou, (b) caso tenha havido pagamento de parcela em quantia superior à devida, o excedente será compensado como amortização extraordinária do saldo devedor ou, caso ultrapasse o valor do saldo devedor, será devolvido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contadas da apuração da diferença.

**§ 4º.** Se, por liberdade do **PROMITENTE VENDEDOR** ou em decorrência de entendimentos ocorridos entre as Partes, o pagamento ocorrer fora da data prevista, qualquer procedimento antecipado de entrega de valores para pagamento do preço, seja total ou parcial, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, será reduzido a termo escrito, porém não representará novação ou modificação da presente **Promessa** e, em particular, dos pactos de atualização monetária e de ajuste de valores, obedecendo-se assim, quanto a este aspecto, o que dispõe este instrumento, que não comporta novação ou modificação tácita de qualquer natureza, devendo qualquer novação ou alteração de suas cláusulas ou condições operar-se formalmente por escrito.

**§ 5º.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá comunicar, por escrito, ao **PROMITENTE VENDEDOR** eventual alteração do seu endereço físico ou eletrônico (e-mail) ou a desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone, a partir do recebimento da citada comunicação pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, pelo que serão reputadas válidas as comunicações enviadas anteriormente à comunicação dos novos contatos.

**5.** Em caso de rescisão contratual em virtude de desistência por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, a parte infratora arcará com uma multa compensatória equivalente a 25% do total pago a título de entrada.



- a) Se a parte infratora for a **PROMITENTE VENDEDOR**, está, além de devolver todo montante pago até o momento da desistência, também arcará com a multa compensatória acima supracitada;
- b) Caso a desistência ocorra por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, este terá direito à devolução dos valores pagos, com abatimento da multa de **25% (vinte e cinco por cento)** mencionada anteriormente.

**5.1.** Em caso de não aprovação total do valor financiado ou aprovação de um montante inferior ao valor acordado, será aplicada multa de desistência, ou, nessas circunstâncias, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** terá o prazo de até 30 (trinta) dias para quitar o saldo remanescente referente ao valor total do imóvel, descrito neste contrato.

## **CLÁUSULA – 6 – MORA E INADIMPLEMENTO**

O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento acarretará a **imposição de multa moratória de 2% (dois por cento) do valor devido**, atualizado pela variação acumulada do IPCA, **acrescido de juros de mora a razão de 0,034% ao dia**, limitados a **1% (um por cento) ao mês**, além dos honorários advocatícios de **20% (vinte por cento)** na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou de **30% (trinta por cento)** em caso de procedimento judicial, sem prejuízo da cobrança da cláusula penal infra e da reintegração de posse de **Imóvel** ou consolidação da propriedade do **Imóvel** no nome do **PROMITENTE VENDEDOR** ou de entidade autorizada a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, indicada por aquela, ou qualquer agente financeiro que atuar em eventual securitização da dívida.

**Parágrafo Primeiro.** O atraso no pagamento das parcelas do preço total, no período que antecede a constituição da propriedade fiduciária, **se for o caso**, se dará da forma abaixo:

- (I) **O Inadimplemento de quaisquer das parcelas do preço total**, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento, autorizará a constituição em mora do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na forma do disposto no art. 32 da Lei 6.766/79, sendo **considerado rescindido o presente contrato 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor**;
- (II) O pagamento do principal, sem reajuste monetário, juros e demais acréscimos, não exonerará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais;
- (III) O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária estipulada nesta Promessa desobriga a **PROMITENTE VENDEDORA** de



proceder à entrega do **Imóvel**, até que ocorra o adimplemento da obrigação, bem como lhe autoriza a promover eventual reintegração de posse sobre o imóvel.

## CLÁUSULA 7 – POSSE

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento integral do valor indicado na “Cláusula 3”, liberação do habite-se à lavratura da escritura, com ou sem hipoteca ou alienação fiduciária, conforme o caso.

**§ 1º.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, quando da imissão na posse do **Imóvel** deverá certificar-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatória do **Imóvel**, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, resultando daí a necessidade de conferência quando da imissão de posse, devendo, em caso de deslocamento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** apresentar o respectivo documento comprobatório de tal deslocamento em duas cópias originais, assinadas por profissional habilitado, na sede do **PROMITENTE VENDEDOR**, de forma a permitir o retorno dos marcos aos locais originários, tudo sob pena de isentar o **PROMITENTE VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades por posse e utilização de área inferior à descrita no Quadro Resumo deste contrato para o **Imóvel** que se promete adquirir.

**§ 2º.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** após receber a posse do **Imóvel**, somente poderá promover qualquer edificação no mesmo, após aprovação do seu projeto perante o agente financiador, respeitando o contrato de alienação fiduciária, e a Municipalidade, sendo requisito essencial para ter seu projeto aprovado, a comprovação de sua titularidade do **Imóvel**, isto é, apresentação da Escritura de Compra e Venda Quitada ou Escritura de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em garantia (na hipótese de haver saldo devedor, a quitar) devidamente registrada na matrícula do imóvel.

**§ 3º.** Caso o fornecimento contínuo dos serviços públicos ainda não esteja operante, deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**:

- (a) Construir uma fossa séptica provisória, desde que permitido pela legislação aplicável e observado suas disposições, a qual, obrigatoriamente, deverá ser desativada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assim que o sistema de coleta de esgotos estiver em funcionamento;
- (b) Obter o suprimento de energia elétrica para as necessidades da construção, por meio de geradores ou outro meio legalmente permitido;



- (c) Obter aprovação do projeto arquitetônico junto ao **PROMITENTE VENDEDOR**, representado por seus administradores, observando as restrições Legais;
- (d) Obter as licenças necessárias à aprovação do projeto e à execução da obra pretendida junto às autoridades competentes.

**§ 4º.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde o recebimento do Imóvel até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, **se for o caso**, deverá adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do Imóvel, respondendo diretamente por qualquer dano causado no mesmo, a construção eventualmente nele realizada ou, ainda, as áreas públicas e privativas do seu entorno, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente prevista em lei.

#### **CLÁUSULA 8 – ESCRITURA**

A propriedade do Imóvel será transmitida ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, após a conclusão das obras do empreendimento, concessão/obtenção do “Termo de Vistoria de Obra” ou “Alvará de Habite-se” e PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO, mediante a lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel, que é de responsabilidade financeira integral do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que deverá ocorrer de forma imediata após o recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para essa finalidade.

**Parágrafo único** – Neste ato, declara o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ter ciência que, mesmo após a conclusão da obra, será necessário aguardar a liberação do habite-se pelo Poder Público Municipal, não podendo responsabilizar o **PROMITENTE VENDEDOR** por eventual morosidade do município em emitir referida liberação.

**CLÁUSULA 9 – REINTEGRAÇÃO DE POSSE** Verificada **rescisão contratual da presente promessa de compra e venda**, ficará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obrigado à devolução imediata da posse do Imóvel, se por algum motivo tiver sido nela emitido, assim que for devidamente notificado para tanto, caso está lhe tenha sido transferida, sob pena de configurar esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa diária prevista adiante.

**§ 1º.** Na hipótese de permanência no Imóvel após a Rescisão desta Promessa e a notificação para imediata desocupação, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, além do pagamento da Taxa de Manutenção, a Taxa de Uso e dos Tributos, deverá arcar com pagamento da multa diária de 1% (um por cento) do valor atualizado do preço do Imóvel indicado neste instrumento, a contar do recebimento da notificação de desocupação. Os valores aqui previstos poderão ser compensados com os haveres do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, conforme previsto neste contrato.



**§ 2º.** O disposto no “caput” desta cláusula é aplicável, também, no caso de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis da propriedade do imóvel em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

## **CLAUSULA 10 – LIGAÇÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

**10.1.** Concedido o **Contrato de Financiamento** do imóvel, o promissário comprador fica obrigado a promover o pagamento das taxas, serviços, encargos e demais tributos fiscais municipais, estaduais e federais, e quaisquer outras relacionadas ao seu imóvel.

**10.2.** A ligação e solicitação relacionada a todos e quaisquer serviços públicos será de responsabilidade exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**10.3.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara expressamente ter procedido à vistoria do imóvel prometido à venda, percorrendo pessoalmente todas as divisas do terreno na oportunidade em que o negócio se realizou. Declara ainda, ter conferido os muros da casa e haver achado conforme é inteiramente de acordo com a exposição que lhe foram feitas pelo **PROMITENTE VENDEDOR** ou seus representantes, cabendo-lhe ainda, desta data em diante, defendê-lo de turbações de terceiros, invasões ou posse de terceiros, bem como atender a qualquer exigência dos poderes públicos que lhe sejam feitas ou feita ao Promitente Vendedor.

## **CLÁUSULA 11 – OBRIGAÇÕES EM CASO DE FALECIMENTO**

**10.1.** No caso de falecimento de qualquer uma das partes contratantes, sejam eles o **PROMITENTE VENDEDOR** ou o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, as obrigações assumidas neste contrato serão automaticamente transferidas aos respectivos herdeiros ou sucessores legais, os quais deverão cumprir integralmente os termos aqui estabelecidos.

**10.2.** Particularmente, no que diz respeito à entrega do imóvel objeto deste contrato, os sucessores do **PROMITENTE VENDEDOR** comprometem-se a realizar a entrega do bem ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou a seus herdeiros, respeitando os prazos e condições pactuados.

**10.3.** Por outro lado, os sucessores do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assumirão as obrigações financeiras e contratuais previstas neste instrumento, inclusive eventuais pendências de pagamento e demais encargos necessários à conclusão do negócio.

**Parágrafo único:** Esta cláusula se aplica independentemente da abertura de inventário, devendo as partes e seus sucessores agir de forma diligente para o cumprimento das disposições contratuais, visando à preservação do equilíbrio e da boa-fé entre as partes.



### **CLÁUSULA - 11. DO FORO**

Quaisquer questões que suscitem controvérsias entre as partes serão dirimidas no Foro da Comarca de Serrinha, Bahia.

E, por estarem justos e contratados, o presente instrumento foi lavrado, sendo capazes os celebrantes que assinaram o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sem rasuras e sem espaços, na presença de 02 (duas) testemunhas infra identificadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Serrinha, Bahia 12 de junho de 2025.

Assinado por:

  
Victor Ameno

04FE500C7CE844C

---

**PROMITENTE COMPRADOR (A)**  
**VICTOR MARTINS FERREIRA BRANDÃO AMENO**

---

**PROMITENTE VENDEDOR (A)**  
**INOVAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**  
**UILIAM RICARDO FERREIRA MACIEL**

**TESTEMUNHAS:**

---