

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
(RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENCAS)**

**VENDEDOR:**

**ALEXANDRE MORROT LIMA**, brasileiro, divorciado, funcionário público, portador da carteira de identidade nº 04156105703, expedida pelo CNH-DETRAN/RJ em 07/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 018.750.027-40, residente e domiciliado na Avenida Salvador Allende, nº 971, Bloco 03 Apt 803 Jacarepaguá, CEP 22775-040, Rio de Janeiro/RJ

**PROMITENTE COMPRADORA:**

Giuline Vitória Bastos do Nascimento da Silva, brasileira, solteira, jornalista, portadora da carteira de identidade nº 23519697-9, expedida pelo CNH-DETRAN/RJ em 25/08/2008, inscrito no CPF sob o nº 132.617.497-50, residente e domiciliado na Rua Procópio, nº 631, Santo Elias, Mesquita, CEP 26560-510, Rio de Janeiro/RJ.

**DO OBJETO:**

- 1) O **VENDEDOR** declara ser **DEVEDOR FIDUCIANTE**, segundo consta em cópia do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO", em anexo, em favor da Caixa Econômica Federal, do imóvel constituído pelo apartamento 803, bloco 03, situado na Avenida Salvador Allende, nº 971, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 (uma) vaga de garagem descoberta situada no pavimento de acesso, e sua correspondente fração ideal de 0,00211900 do respectivo terreno, adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, realizada no 9º Ofício de Notas desta cidade, sob o registro de imóveis nº 355355
- 2) A **PROMITENTE COMPRADORA** está ciente da existência de um contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nº 01642274, segundo consta em cópia o documento em anexo, instrumento particular que serviu para o registro de compra e venda do referido imóvel no 9º Ofício de Notas desta cidade, sob o registro de imóveis nº 355355

**DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

- 3) Desse modo, o **VENDEDOR** compromete-se a vender à **PROMITENTE COMPRADORA** o dito imóvel, pelo preço de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), fixo e irrevogável, a ser pago da seguinte forma:

R\$14.000,00 (quatorze mil reais), nesta data, a título de sinal e princípio de pagamento, recebidos por meio de cheque nº U A-000041 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0. Em adição, 5 (cinco) cheques de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), totalizando R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais), fixo e irrevogável, a serem recebidos pelos respectivos cheques, nas seguintes datas, conforme consta a seguir:

*Giuline Bastos*  
*[Assinatura]*

- Cheque nº UA-000042 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0, no valor de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), para a data de 15/08/2017;
- Cheque nº UA-000043 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0, no valor de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), para a data de 15/12/2017;
- Cheque nº UA-000044 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0, no valor de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), para a data de 15/02/2018;
- Cheque nº UA-000045 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0, no valor de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), para a data de 15/04/2018;
- Cheque nº UA-000046 do Banco Itaú, Agência 9236, Conta nº 14411-0, no valor de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), para a data de 15/07/2018;

O **VENDEDOR** declara dar à **PROMITENTE COMPRADORA** plena, rasa e geral quitação após a compensação dos mesmos.

- 4) A **PROMITENTE COMPRADORA** declara estar ciente de que há um saldo a ser quitado junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em decorrência de um crédito imobiliário no valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), na data base de 02/04/2015, conforme consta no contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nº 01642274. Este valor a ser quitado, conforme consta no referido contrato nº 01642274, é passível de atualização monetária, mensal, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, segundo consta em cópia o documento em anexo. Este saldo de quitação, encontra-se atualizado no valor de R\$244.638,97 (duzentos e quarenta e quatro mil reais e seiscentos e trinta reais e noventa e sete centavos), na data de 12/05/2017, segundo a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. O mesmo deverá ser pago após a aprovação da **PROMITENTE COMPRADORA** na instituição financeira de sua livre escolha, declarando, às suas expensas, já estar com o financiamento aprovado e apto para assinatura junto a tal instituição em até 3 (três) anos, a contar da assinatura do presente ato, pelo valor pleno e integral, corrigido segundo o cálculo de atualização monetária, conforme consta no contrato de alienação fiduciária nº 01642274 em anexo, na ocasião da quitação por parte da **PROMITENTE COMPRADORA** em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Serão de responsabilidade da **PROMITENTE COMPRADORA**, a partir da posse do imóvel, as prestações vincendas existentes perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pagando-as pontualmente até o final do financiamento, respondendo por eventuais correções, acréscimos (ou mesmos reduções), juros, encargos financeiros, que vierem incidir sobre as prestações vincendas. No atraso acumulativo de prestações mensais, ou a falta de pagamento de qualquer parcela referente ao imóvel objeto deste Contrato, junto a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, constituirão motivo para a rescisão do presente Contrato, sem ressarcimento à **PROMITENTE COMPRADORA** por parte do **VENDEDOR** de quaisquer valores pagos no ato da entrada ou financiamento, incluindo taxas e tributos, parcelas pagas do financiamento do contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sob responsabilidade da **PROMITENTE COMPRADORA** segundo rezam o presente contrato de promessa de compra e venda.

- 4.1) Caso o valor liberado pelo financiamento para a quitação do débito junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no ato da quitação do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nº 01642274, por parte da **PROMITENTE COMPRADORA**, seja inferior ao declarado neste ato, a **PROMITENTE**

*J. M. B. S.*  
*[assinatura]*

- 10) A **PROMITENTE COMPRADORA** certifica que todas as contas referentes às instalações de gás, eletricidade, TV e internet, deverão ser transferidas de titularidade para a razão social da mesma, a partir da data de ocupação do imóvel, em 01/06/2017. O não cumprimento desta ação permitirá ao **VENDEDOR**, cancelar quaisquer serviços sob a sua titularidade, que se encontram operantes na presente data de ocupação do imóvel pela **PROMITENTE COMPRADORA**, em 01/06/2017.
- 11) A **PROMITENTE COMPRADORA** se obriga a manter quaisquer benfeitorias, conservação e obras a fim de garantir condições de uso do imóvel e executar obras de preservação, inclusive as solicitadas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no prazo sempre que notificado. Salvo estas exceções, a **PROMITENTE COMPRADORA** não poderá executar nenhuma reforma de qualquer natureza, que venha a descaracterizar o imóvel, sem o aval e consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
- 12) É de responsabilidade da **PROMITENTE COMPRADORA**, assumir todos os tributos, impostos ou taxas incidentes sobre o imóvel, que deverão ser pagos em dia, podendo o **VENDEDOR** exigir sua comprovação. O atraso no pagamento, poderá incidir sobre o cancelamento desse contrato a favor do **VENDEDOR**, sem ressarcimento do valor de entrada, referido no item 3 do presente contrato.
- 13) É obrigatória a contratação pela **PROMITENTE COMPRADORA** de um seguro anual com cobertura, no mínimo, de MIP – Morte e Invalidez Permanente, e DFI – Danos Físicos ao Imóvel, conforme consta no contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nº 01642274.
- 14) A **PROMITENTE COMPRADORA** fica impedida de alugar o imóvel enquanto o contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL estiver sob a responsabilidade do **VENDEDOR**. Durante este período, a **PROMITENTE COMPRADORA** obriga-se a não repassar a terceiros a presente promessa de compra e venda, assim como respeitar o regimento condominial e se responsabilizar por quaisquer multas ou incisos oriundos de eventuais descumprimentos da convenção do condomínio, em questão.

**DA RESCISÃO:**

- 15) A **PROMITENTE COMPRADORA** declara estar de acordo que nesse período de 3 (três) anos, sob o regimento do presente contrato, quaisquer inadimplências quanto ao pagamento das prestações mensais do financiamento da Caixa Econômica e taxas referentes ao imóvel (condomínio, IPTU, taxa de incêndio, e outras que se aplicarem), resultarão na rescisão do presente negócio, com a perda do sinal (valor esse constante no item 3 acima) em favor do **VENDEDOR**.
- 16) Após a quitação do sinal (valor esse constante no item 3 acima) em favor do **VENDEDOR**, e durante o período de 3 (três) anos do presente Instrumento, a **PROMITENTE COMPRADORA** poderá rescindir por desistência, se respeitadas todos os itens deste contrato, sem prejuízo ao **VENDEDOR**. Neste caso, o imóvel deverá ser entregue ao **VENDEDOR**, e o valor referente ao sinal de entrada, pago pela **PROMITENTE COMPRADORA**, poderá ser devolvido integralmente ou parcialmente, se honrados todos os itens constantes no presente contrato, incluindo o item 7 do mesmo, não podendo haver nenhuma inadimplência ou falência de ação por

*[Assinatura]*  
4

parte da **PROMITENTE COMPRADORA** que venha acarretar em prejuízo financeiro ao **VENDEDOR** e ou sua negativação do CPF.

- 17) As despesas oriundas do presente negócio, notadamente, Instrumento Particular de Compra e Venda com Adjeito de Alienação Fiduciária, seu registro no cartório imobiliário competente, imposto de transmissão (ITBI), correrão por conta única e exclusiva da **PROMITENTE COMPRADORA**.

#### DA IMISSÃO NA POSSE:

- 18) A **PROMITENTE COMPRADORA** será admitida na posse do imóvel (entrega das chaves), em até 5 dias após a assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda com Adjeito de Alienação Fiduciária com força de Escritura Pública, ou seja, com quitação do preço, sendo que somente após o dia da imissão na posse do imóvel passará a correr por conta da **PROMITENTE COMPRADORA** o pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, despesas condominiais que incidam ou venham a recair sobre o imóvel.

#### DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

- 19) O presente é firmado em caráter **irrevogável e irretroatável**, obrigando-se as partes por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título; operando-se a inexecução deste Instrumento Particular após a apresentação da carta de aprovação do financiamento da **PROMITENTE COMPRADORA** e a entrega das certidões em perfeita ordem do **VENDEDOR** e do imóvel. Sendo por culpa da **PROMITENTE COMPRADORA**, perderá este, em favor do **VENDEDOR**, o valor correspondente ao item 3 acima, sem prejuízo da indenização por perdas e danos e execução deste instrumento. Não podendo qualquer das partes contratantes alegar empecilho no momento da efetiva transferência do bem em tela, nem mesmo reconsiderar os termos aqui constantes.
- 20) Acordam as partes, que em havendo necessidade de um prazo maior que o estipulado para a quitação do débito junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em referência ao contrato de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nº 01642274, a **PROMITENTE COMPRADORA** deverá notificar a outra parte por escrito, observando o prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data acordada, para que de comum acordo acertem uma nova data com as mesmas condições deste Instrumento, através da assinatura de uma RERRATIFICAÇÃO do mesmo.

#### PROCURAÇÕES:

- 21) As partes declaram abaixo os procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações do presente contrato, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente instrumento:

Guilherme Bastos  
5

PROCURADOR DO VENDEDOR  
CPF

*Lucia*  
PROCURADOR DA COMPRADORA  
CPF 925.298.017-20

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

22) As partes obrigam-se a manter os endereços eletrônicos abaixo descritos até o término das obrigações ora pactuadas, estando cientes que eventuais informações e/ou notificações relativas ao presente contrato se dará nos e-mails indicados:

- VENDEDOR: amorrot@hotmail.com
- COMPRADORA: giuline.bastos@gmail.com

**DO FORO:**

23) O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, cabendo às partes o cumprimento de suas obrigações, sob as penas da lei. Para dirimir quaisquer dúvidas as partes elegem o Foro Central da Comarca do Rio de Janeiro. E por estarem assim certos e ajustados, as partes firmam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2017.



*Alexandre Morrot Lima*  
VENDEDOR - Alexandre Morrot Lima  
CPF 018.750.027-40

*Giuline Vitória Bastos do Nascimento da Silva*  
COMPRADORA - Giuline Vitória Bastos do Nascimento da Silva  
CPF 132.617.497-50

*Luís Felipe Bastos Santos*  
TESTEMUNHA 355.043.337-05

TESTEMUNHA



### TERMO DE ADITAMENTO CONTRATUAL

DECLARAM AS PARTES CONTRATANTES, EM ACORDO RECÍPROCO, QUE NO PRESENTE INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA DO REFERIDO IMÓVEL SOB O REGISTRO Nº 355355, A PROCURADORA ANA LUCIA BASTOS DO NASCIMENTO FRANCISCO, IDENTIDADE 079817367, SOB CPF 9252981720, SE RESPONSABILIZA COMO FIADORA DO PRESENTE INSTRUMENTO, COMO GARANTIA AO CUMPRIMENTO DOS TERMOS E CLÁUSULAS DESTES INSTRUMENTO.

*Lucia*



*Alexandre Morrot Lima*

*Giuliane Vitória Bastos do h. de Silva*

**H=** Cartório  
Mantillon Roratto  
Av. das Américas 18401 - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro - CEP: 22290-703 / Tel.: (21) 2438-9408

**CARTÓRIO DO RECREIO**  
4º TABELIONATO DE NOTAS  
089227  
AR911334

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:  
ALEXANDRE MORROT LIMA.....

Rio de Janeiro, 08/06/2017, Serventia: 5,41 Fudes: 1,93 Total: 7,34  
Thiago Bezerra Sousa - Escrevente

ECCS45271-RHO

*[Signature]*

4º OFÍCIO DE NOTAS  
Thiago Bezerra Sousa