

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, de um lado, **PRECE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR**, entidade fechada de previdência privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.030.696/0001-60, constituída sob forma de sociedade civil, devidamente registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca do Rio de Janeiro sob o nº 71.980, com sede na Rua São Bento nº 8, 18º andar, Centro, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada por seus representantes legais, infra-assinados, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**;

E, do outro lado, **xxxxxx**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº xxxxxxxx, com sede na xxxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seus representantes legais, infra-assinados, doravante denominada simplesmente de **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

Resolvem as **PARTES** acima identificadas tendo, justo e acertado, firmar o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente, que mutuamente outorgam e aceitam.

CLÁUSULA PRIMEIRA- DA PROPRIEDADE

1.1. A PROMITENTE VENDEDORA é legítima possuidora do imóvel localizado Avenida Brás de Pina, nº 38 – Loja A, Penha, Rio de Janeiro, RJ, com Matrícula nº 99556-A.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A venda abrange as dependências e instalações do imóvel mencionado na cláusula primeira, que se encontra totalmente livre de qualquer turbacão de posse e plenamente disponível para os fins pretendidos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROMESSA

3.1. A PROMITENTE VENDEDORA, pelo presente e na melhor forma de direito, promete e se obriga a vender o supra referido imóvel à Promissária Compradora pelo preço certo e ajustado de R\$ xxxxxxxx da seguinte forma:

3.1.1. Neste ato a PROMISSÁRIA COMPRADORA pagará à PROMITENTE VENDEDORA o percentual de 5% (cinco por cento) do valor total do imóvel, a título de sinal e princípio de pagamento, no montante de R\$ xxxxxxxxxxxx, através de transferência bancária para a agência nº 6159, conta nº 00908-0, banco Itaú, CNPJ 30.030.696/0001-6 e titularidade da PROMITENTE VENDEDORA.

3.1.2. O pagamento dos 95% (noventa e cinco por cento) restantes do preço pode ser realizado em parcela única, ou de forma parcelada, conforme

PRECE – PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR

Rua São Bento, nº 8, 18º andar, Centro, RJ.

(21) 3282-8260/3282-8160

prece@prece.com.br

www.prece.com.br

condições previstas no Anexo C do Edital, por ocasião da lavratura da Escritura de Compra e Venda, que deverá ocorrer no prazo de 90 (dias) da data da arrematação do Imóvel.

3.1.3. As parcelas mensais serão corrigidas monetariamente com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, acrescidas de juros compensatórios à razão de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados pro rata temporis.

3.1.4. O pagamento de quaisquer valores à PRECE Previdência Complementar, a título de sinal, preço ou encargos, deverá ser realizado exclusivamente a partir de conta bancária de titularidade da PROMISSÁRIA COMPRADORA e, vedada a utilização de contas de terceiros.

3.1.5. A PROMISSÁRIA COMPRADORA declara, sob as penas da lei, que os recursos utilizados na aquisição do imóvel objeto deste instrumento têm origem lícita, não se relacionam com atos ilícitos e não são provenientes de qualquer atividade criminosa, notadamente aquelas previstas na Lei nº 9.613/1998 (Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro).

3.1.6. Correrão às expensas da PROMISSÁRIA COMPRADORA também todas e quaisquer despesas inerentes ao negócio, inclusive, mas não limitadas, à lavratura da Escritura e registro da operação no competente Cartório de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis “ITBI”, transcrição da propriedade, taxas, laudêmio, quando houver, guias, emolumentos, registros, custas judiciais e taxas judiciárias se houver, retificação de área, despachantes e outros assemelhados, assim como o ITBI e qualquer outra taxa/impostos que venha(m) a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato.

3.2. Em caso de desistência por parte da PROMITENTE VENDEDORA, esta devolverá integralmente o valor recebido como Sinal e Princípio de Pagamento. Se a desistência ocorrer por conta da PROMISSÁRIA COMPRADORA, esta perderá o valor dado como Sinal e Princípio de Pagamento, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA QUARTA - DA SUCESSÃO CONTRATUAL

4.1. Na hipótese de destituição ou afastamento, por qualquer motivo que seja, de qualquer uma das partes deste contrato, bem como do original, não caberá desobrigação a qualquer dos contratados, obrigando-se os sucessores/substitutos, a qualquer título, pela concretização do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DA IMISSÃO DE POSSE

5.1. A PROMITENTE VENDEDORA ficará responsável pelo pagamento dos débitos, impostos e taxas do móvel objeto deste contrato até a data de lavratura da

Escritura e, a partir de então, a responsabilidade será do da PROMISSÁRIA VENDEDORA.

5.2. O Imóvel será entregue a PROMISSÁRIA COMPRADORA (imitida na posse) no ato da lavratura da Escritura e mediante o pagamento do preço, nos termos previstos na Cláusula Terceira deste instrumento.

5.3. Caso o Imóvel esteja ocupado, ficará a cargo da PROMISSÁRIA COMPRADORA, as providências necessárias para a retomada da posse, bem como todos os custos envolvidos.

5.4. A Escritura ocorrerá em até 90 (noventa) dias da data da arrematação do Imóvel, sendo de responsabilidade da PROMISSÁRIA COMPRADORA o registro da Escritura junto a matrícula do Imóvel, no competente Registro de Imóveis, que deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a lavratura da Escritura.

5.2. A PROMISSÁRIA COMPRADORA obriga-se, ainda, tão logo tome posse como proprietária do imóvel a promover em 30 dias a troca de titularidade do bem, junto ao RGI, assim como junto à Prefeitura, a fim de que, sendo o caso, cadastre o imóvel como isento de IPTU, sob pena de multa de 1% do valor atualizado do imóvel, valendo salientar que após a entrega do bem, quaisquer cobranças de IPTU que venham a ser exigidas pela municipalidade da PROMITENTE VENDEDORA deverão ser pagas pela PROMISSÁRIA COMPRADORA, ainda que, por força de lei, goze de isenção/imunidade fiscal.

CLÁUSULA SEXTA - DA IRREVOGABILIDADE

6.1. O presente é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigatório e extensivo às partes por si e sucessores/eventuais substitutos, que se obrigam a fazê-lo sempre bom, firme e valioso.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A PROMITENTE VENDEDORA declara fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa que responderão, se chamados pela evicção de direito, na forma da lei.

7.2. A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a entregar todas as taxas e encargos incidentes sobre o referido imóvel, em dia, tais como IPTU, Condomínio, Água e Luz.

7.3. À PROMISSÁRIA COMPRADORA cabe a análise de todos os documentos inseridos nesta negociação, responsabilizando-se integralmente por esta verificação.

7.4. Em caso de inadimplência por parte da PROMISSÁRIA COMPRADORA, referente ao pagamento de qualquer parcela do preço de compra do imóvel

PRECE – PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR

Rua São Bento, nº 8, 18º andar, Centro, RJ.

(21) 3282-8260/3282-8160

prece@prece.com.br

www.prece.com.br

objeto deste contrato, após a concessão de um prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a regularização do débito, a contar do recebimento de notificação formal por parte da PROMITENTE VENDEDORA, e não sendo sanada a inadimplência dentro deste período, este contrato poderá ser resolvido de pleno direito em favor do PROMITENTE VENDEDORA, operando-se a cláusula prosolvendo, sem prejuízo das demais penalidades contratuais e legais.

7.5. A resolução do contrato por inadimplência acarretará a perda, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, de todos os valores já pagos pela PROMISSÁRIA COMPRADORA a título de sinal, princípio de pagamento, ou qualquer outra denominação, como forma de compensação pelas despesas administrativas incorridas e pela imobilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de o PROMITENTE VENDEDORA pleitear indenização por perdas e danos efetivamente comprovados que superem o valor retido, conforme previsto na legislação aplicável.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ para dirimir qualquer dúvida proveniente deste contrato, renunciando as **PARTES** a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente Contrato de forma eletrônica, com a assinatura das duas testemunhas abaixo indicadas, de acordo com os artigos 107 e 225 do Código Civil, e do §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº. 2.220-2/01.

Rio de Janeiro/RJ, 08 de julho de 2025.

PRECE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR PROMITENTE VENDEDORA

**Antonio Carneiro Alves
Palladino
Diretor Presidente**

**Marcelo Amaral
Diretor de Investimentos**

PROMISSÁRIA COMPRADORA

TESTEMUNHAS:

