

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Tem as partes por se ajustadas, haja vista plena boa fé a qual será assegurado também a função social deste contrato, celebrar presente a vença com base no Art. 422 do Código Civil, relacionados a ele se põe Pelo presente instrumento particular de compra e venda e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **CEDENTE**, de outro, os **CESSIONÁRIOS**, assim como todos identificados e qualificados abaixo, têm justa e acordada a presente cessão de direitos de promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas no Quadro Resumo e nas Cláusulas Contratuais que seguem, mutuamente aceitas e outorgadas:

“QUADRO RESUMO”

I – CEDENTE

(...), pessoa física de direito privado, inscrita no CPF nº (...), RG nº (...), casada com separação de bens, residente e domiciliada na Rua (...), doravante designada CEDENTE.

II – CESSIONÁRIOS

(...), pessoa física de direito privado, inscrita no CPF nº (...), RG nº (...), endereço eletrônico (...), casada com (...), pessoa física de direito privado, inscrito no CPF nº (...), residentes e domiciliados na Rua (...), doravante designados CESSIONÁRIOS.

III – INTERMEDIADOR

(nome, endereço, creci e cpf). neste ato, negociadores do referido negócio jurídico, doravante designados **INTERMEDIADORES**.

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrendimento das partes.

IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A **CEDENTE** é legítima e exclusiva titular de direitos e domínio do imóvel a seguir descrito:

1) (...)

V – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo e ajustado para esta promessa de compra e venda é de

R\$345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais) a ser pago pela compradora da seguinte forma:

1. **R\$300.000,00 (trezentos mil)** através de recursos que serão provenientes da venda de um imóvel particular na cidade de (...), por meio de financiamento habitacional junto à CEF – Caixa Econômica Federal e que deverá ser concluído mais ou menos no prazo de 40 dias contados da assinatura deste contrato de compra e venda, podendo ser prorrogado por mais 20 dias, os saldos serão repassados na data em que ocorrer a efetiva transferência dos recursos decorrentes deste pagamento/financiamento para a conta de titularidade da CEDENTE, qual seja: Santander–
2. **R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)** será pago no ato da assinatura deste contrato, totalizando o valor ajustado para esta promessa de compra e venda.

As cominações pactuadas acima incidirão independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo das demais penas pactuadas neste instrumento, sendo certo que o recebimento dos valores, por parte da CEDENTE, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste contrato.

VI – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

As partes declaram, conforme Lei Complementar Estadual nº 387, de 23.07.07 que alterou a Lei Complementar nº 383 de 07.05.07, que a presente transação foi intermediada por corretor imobiliário representada por .(.....) com a obrigação do pagamento da comissão de intermediação imobiliária referente R\$15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago pela CEDENTE. A qual será realizado através de transferência bancária/pix,(...) Banco Nubank.

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

“CLÁUSULAS CONTRATUAIS”

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DECLARAÇÕES

As **PARTES** declaram, inicialmente, que tiveram conhecimento prévio dos termos deste contrato e dos demais documentos nele referidos, responsabilizando-se integralmente por esta verificação, fazendo o quadro resumo parte integrante deste, bem como que leram todas as cláusulas e condições, concordando com todas sem ressalvas, uma vez que fizeram as alterações que julgaram necessárias, compreendendo com exatidão, todo o seu sentido e alcance.

A **CEDENTE** compromete-se transferir o imóvel para os **CESSIONÁRIOS**, livres e desembaraçados de ônus ou gravames de qualquer natureza, inclusive hipotecas, impostos e taxas em atraso, declarando ainda que inexistem débitos ou pendências capazes de configurar fraude contra credores ou à execução, e que os imóveis estão livres e desembaraçados de hipotecas legais ou convencionais, foros, pensões, impostos e taxas, e ainda que não pesa sobre os imóveis quaisquer impedimentos à presente negociação. qualquer que seja, no qual envolvam o imóvel objeto do presente instrumento, e que possa interferir na segurança jurídica da negociação ora firmada, ficando responsável diretamente em responder pela evicção.

Estabelecem que a **CEDENTE** responde pelos débitos (IPTU, água, energia etc) lançados até a transmissão da posse, devendo liquidá-los de imediato, sob pena de multa.

As **PARTES** declaram ainda estarem cientes que na eventualidade de registro do presente instrumento no Cartório Imobiliário, deverá estar assinado pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas ou assinatura GOV (conforme Art. 221, II, da Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos).

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS INFORMAÇÕES PESSOAIS

As **PARTES** se responsabilizam pelos dados pessoais declarados neste instrumento, comprometendo-se a informar a outra parte qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando ciente desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondência para o endereço anteriormente fornecido, e será considerado como notificado para qualquer efeito deste contrato.

Em atenção à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº. 13.709/2018) acordam as

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

PARTES que o tratamento de dados pessoais será admitido na estrita medida em que for necessário à execução do Contrato ou à realização de procedimentos preliminares, concomitantes e/ou supervenientes que sejam instaurados para viabilizar a execução das obrigações assumidas neste instrumento. Por clareza, será admitido o compartilhamento dos dados pessoais das Partes com Cartórios de Registros de Imóveis ou outros órgãos públicos perante os quais as **PARTES** pratiquem ato vinculado à execução deste Contrato, assim como com os fornecedores das Partes, desde que única e exclusivamente para operacionalizar a execução do Contrato. As **PARTES** autorizam o tratamento e armazenamento dos dados pessoais para a execução do Contrato pelo prazo necessário para o cumprimento integral das obrigações aqui pactuadas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

A **CEDENTE** se compromete a vender e os **CESSIONÁRIOS** a comprar, obrigando-se a efetuar a transação, objeto deste instrumento, pelo preço e forma de pagamento indicadas no Quadro Resumo, correspondente ao valor do imóvel objeto deste negócio.

CLÁUSULA QUARTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando-se as **PARTES** por si e seus sucessores, vedado o arrependimento é admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

Caso o financiamento da casa que está á venda não seja aprovado por circunstâncias alheia à vontade das partes, o presente instrumento será rescindido, sem qualquer ônus para qualquer das partes, mediante a assinatura do instrumento de distrato e devolução dos valores pagos.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE

Fica estabelecido desde já que os **CESSIONÁRIOS** serão imitidos na posse precária do imóvel objeto deste contrato após o pagamento total do imóvel, onde serão entregues as chaves do imóvel, passando a correr dessa data em diante, todos os impostos, água, luz, condomínio, rateios de condomínio, taxas incidentes ou que venham incidir sobre o imóvel, ainda que lançados ou cobrados em nome da **CEDENTE** ou de terceiros, ficando, ainda, a seu encargo a devida comunicação e transferência de titularidade aos órgãos competentes.

Os **CESSIONÁRIOS** ficarão autorizados a ocupar o imóvel a partir do momento

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

citado acima, mas só serão imitidos na posse definitiva a partir da lavratura da escritura pública .

CLÁUSULA SEXTA – DA ESCRITURA PÚBLICA E TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

A **CEDENTE** compromete-se a providenciar toda a regularização do imóvel e estabelecer a propriedade registral em seu nome, a fim de outorgar a escritura pública de compra e venda e comparecer de forma gratuita ao Tabelionato, em favor dos **CESSIONÁRIOS**.

Fica estabelecido que os **CESSIONÁRIOS**, deverão providenciar o pagamento das taxas e lavratura da escritura pública em ato contínuo, a fim de transferir o imóvel para o seu nome, a partir do recebimento da documentação pela **CEDENTE**.

As despesas com escritura, documentação, taxas incidentes e tributos inerentes à compra e do seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis são de responsabilidade exclusiva dos **CESSIONÁRIOS**. Se houver exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro da escritura pública ou qualquer outra regularização a ser solicitada, as despesas decorrentes serão custeadas pela **CEDENTE**, exceto se decorrente exclusivamente dos **CESSIONÁRIOS**.

As PARTES estabelecem desde já que, no ato da assinatura da Escritura Pública Definitiva, a **CEDENTE** deverá apresentar as CNDs e documentos necessários.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Não obstante a irrevogabilidade e irretratabilidade pactuadas na Cláusula Quarta, na hipótese de qualquer uma das **PARTES** desistir ou não cumprir com suas obrigações elencadas neste contrato, as partes poderão de comum acordo estabelecer uma prorrogação do prazo mediante Termo Aditivo.

Ocorrendo a hipótese acima e não sendo acordado prorrogação do prazo, poderá a **PARTE** prejudicada dar por rescindido o presente contrato, considerando-se vencidas as demais obrigações vincendas, que serão exigidas de imediato.

Assim, se os **CESSIONÁRIOS** não executarem o contrato, poderá a **CEDENTE** tê-lo

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

por desfeito, fazendo jus ao recebimento de multa, a título de cláusula penal, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, com atualização monetária, juros e honorários de advogado, realizando, se for o caso, a devolução dos valores que sobrevierem; se a inexecução do contrato for motivada pela **CEDENTE**, poderá os **CESSIONÁRIOS** haver o contrato por desfeito, e exigir a multa a título de cláusula penal, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, com atualização monetária, juros e honorários de advogado, além da restituição integral dos valores já pagos até a data da rescisão.

A PARTE que der causa à rescisão do presente contrato, deverá arcar com a integralidade do valor pago à título de comissão de corretagem (com base no artigo 725 CC).

CLÁUSULA OITAVA– DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

As **PARTES** estabelecem desde já, que fica VEDADA a cessão de direitos deste instrumento por qualquer uma das **PARTES**, sem a prévia concordância da **PARTE** contrária, sendo que, ocorrendo a hipótese de cessão de direitos, esta será nula de pleno direito, permanecendo a **PARTE** infratora vinculada às obrigações deste contrato.

CLÁUSULA NONA– DA DISPONIBILIDADE DE DIREITOS

A abstenção do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhes assistam ou a concordância com atrasos no cumprimento de obrigações serão considerados atos de meraliberalidade, não configurando novação.

CLÁUSULA DÉCIMA– CONDICIONANTE

Aquele que provocar ao outro um inadimplemento, responderá imediatamente com o seu patrimônio, podendo-se passível de bloqueio. Com base no artigo 391 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA VENDA “AD CORPUS

Esta venda é realizada "Ad corpus", isso é, como coisa certa e discriminada, sendo

Art.725 do Código Civil Brasileiro estabelece que a remuneração é devida ao corretor caso ele tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

apenas enunciativa a referência às suas dimensões não podendo, portanto, nem os CESSIONÁRIOS nem a CEDENTE, no presente ou no futuro, reclamar a que título for, sobre uma maior ou menor metragem ou área do imóvel ora prometida, conforme artigo 500, parágrafo 3 ° do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato obriga todas as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, devendo sua validade persistir até a efetiva satisfação de todas as obrigações ora assumidas pelas **PARTES**.

As **PARTES** declaram e estão cientes de que os intermediadores deste contrato, comprometem-se a atuar com diligência e transparência, facilitando a comunicação entre as partes e prestando informações completas sobre as condições de compra e venda do imóvel, bem como declaram que todos os riscos da presente negociação foram devidamente informados, ficando a critério das partes prosseguir com o presente contrato e que os mesmos não se responsabilizam por eventuais vícios ocultos, débitos ou pendências legais do imóvel, cuja verificação venha a ser notada após a assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA– DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de **(cidade e estado)**, para dirimir eventuais litígios oriundos do presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, declarando-se maiores, capazes e devidamente representadas, assinam este instrumento em três vias de igual teor e validade, para um só efeito, na presença de duas testemunhas abaixo identificadas.

(cidade e estado), 00 de Abril de 2005.

(CEDENTE)

(CESSIONÁRIA)

(CESSIONÁRIO)

INTERMEDIADOR 1:

INTERMEDIADOR 2:

(cidade e estado), 00 de Abril de 2005.