

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de Direito, de um lado como promitente vendedora,

PROMITENTE VENDEDORA:

- (I) SE **PESSOA JURÍDICA** [razão social da empresa], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=]. OU,
- (II) SE **PESSOA FÍSICA** [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

, doravante denominada simplesmente como **VENDEDORA** e, de outro lado,

PROMITENTE COMPRADORA:

- (III) SE **PESSOA JURÍDICA** [razão social da empresa], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].
- (IV) SE **PESSOA FÍSICA** [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

, doravante designados simplesmente **COMPRADORES**, tendo entre si justo e contratado o seguinte:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **COMPRADORA** tem interesse em adquirir o Imóvel abaixo descrito, e a **VENDEDORA** tem interesse em vendê-lo, observados os termos e condições estabelecidos no presente instrumento particular de compromisso de venda e compra; e,
- (B) a **VENDEDORA**, na presente data, é proprietária do Imóvel, e que o presente compromisso de venda e compra tem por objeto a venda e compra deste.

As partes acima nomeadas e qualificadas (“Partes”, e “Parte”, quando individualmente) resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel (“Contrato”), o qual será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante estabelecidas, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento consiste no compromisso para venda e compra de imóvel, no qual a **VENDEDORA**, sendo legítima proprietária e possuidora, promete vender, transmitindo posse, propriedade e outorgando a competente Escritura Definitiva, ou documento equivalente, do imóvel a seguir descrito e caracterizado e, por sua vez, os **COMPRADORES**, prometem comprar referido bem, pagando o preço aqui convencionado, nos termos e condições deste pacto.

2. DO IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

2.1. [descrever o imóvel em riqueza de detalhes, pode replicar a descrição prevista na Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis].

3. PREÇO

3.1. O preço total, certo e ajustado, que os **COMPRADORES** pagarão à **VENDEDORA** é de R\$ [inserir valor em números] ([inserir valor por escrito]), da seguinte forma:

- a) Sinal: R\$ [inserir valor em números] ([inserir valor por escrito]), neste ato, como sinal e princípio de pagamento, em moeda corrente, dando a **VENDEDORA** plena, geral e irrevogável quitação.
- b) Parcelamento: R\$ [inserir valor em números] ([inserir valor por escrito]), em [=] ([quantidade de parcelas por escrito]) parcelas, nas seguintes datas e valores fixos: [confirmar a necessidade dessa cláusula].

3.2. O presente Contrato é celebrado em caráter “ad mensuram”. Em havendo divergência na medição da área total do Imóvel para menor, o valor da parcela constante dessa Cláusula 2ª será reduzido proporcionalmente, obedecendo-se a razão do valor unitário do metro quadrado estabelecido na Cláusula 3.1, acima. [confirmar a necessidade dessa cláusula].

3.2.1. Para que não haja dúvida, caso se verifique que o valor pago pela **COMPRADORA** é superior ao preço total do Imóvel, a **VENDEDORA** será obrigada a restituir à **COMPRADORA** o valor pago em excesso, corrigido “pro rata die” desde a data do efetivo pagamento, pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

3.3. Quando realizados por transferência bancária, os pagamentos deverão se dar mediante depósito para Banco [indicar o banco], Agência: [indicar a agência], Conta Corrente: [indicar a conta corrente], [indicar o titular], não ocorrendo o pagamento de alguma das parcelas, por qualquer motivo, a **VENDEDORA** poderá promover a cobrança do saldo devedor, acrescido dos encargos previstos na Cláusula 8 abaixo.

4. TRANSFERÊNCIA DA POSSE

4.1. A posse direta do imóvel será transmitida aos **COMPRADORES** na data do pagamento da parcela prevista na cláusula “3.b.i” acima, quando será lavrada a competente Escritura Pública de Venda e Compra com a instituição de Garantia Hipotecária sobre o imóvel, em relação ao saldo devedor, comprometendo-se a **VENDEDORA** a, no prazo de 30 (trinta) dias, retirar a averbação da garantia locatícia incidente sobre o imóvel, providenciando a baixa necessária perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente. [confirmar a necessidade dessa cláusula].

4.2. A partir do recebimento da documentação elencada na cláusula “7” abaixo, e caso não haja apontamentos ou restrições à continuidade do negócio, os **COMPRADORES** poderão antecipar a data prevista para o pagamento da parcela descrita na cláusula “3.b.i” acima, mediante a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com a instituição de Garantia Hipotecária e recebimento da posse, devendo comunicar a **VENDEDORA** com antecedência de 72 (setenta e duas) horas, para comparecimento. [confirmar a necessidade dessa cláusula].

4.3. Os **COMPRADORES**, a partir da transmissão da posse direta, obrigam-se a providenciar, no prazo máximo e impreterível de 30 (trinta) dias, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel, sob pena de reembolsar a **VENDEDORA** por sua inércia, com o acréscimo de multa de 100% (cem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

por cento) do valor que porventura vier a ser dela cobrado indevidamente. [confirmar a necessidade dessa cláusula].

4.4. Caso a **VENDEDORA** não desocupe o imóvel na data prevista na cláusula 4 acima, haverá a incidência de multa diária equivalente a 0,066% calculados sobre o preço total ajustado neste instrumento, por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento), sujeitando-se às medidas judiciais cabíveis e à caracterização de esbulho possessório, que autorizará os **COMPRADORES** a se socorrerem de todos os meios necessários à obtenção da posse.

5. TRIBUTOS E DESPESAS

5.1. Convencionam as partes que todos os impostos, taxas, contribuições de melhorias, condomínios, tarifas (incluindo gás, água, energia e correlatas), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente, são de inteira responsabilidade da **VENDEDORA** até a imissão dos **COMPRADORES** na posse.

6. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATIBILIDADE

6.1. O presente instrumento é celebrado em caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATÁVEL**, ressalvadas as hipóteses de inadimplemento e de problemas na documentação abaixo relacionada, renunciando as partes à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil Brasileiro, e assim, extensivo e obrigatório aos seus herdeiros e sucessores.

7. DOCUMENTAÇÃO

7.1. A **VENDEDORA** se obriga, às suas expensas, a entregar aos **COMPRADORES** os documentos abaixo relacionados, referentes à situação do imóvel, bem como os relativos à suas pessoas envolvidas, em até 15 (quinze) dias úteis a contar desta data, prorrogáveis por mais 15 dias úteis se houver atraso decorrente de culpa de terceiros.

a) Do Imóvel:

- I. Certidões de propriedade com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente (matrículas), adequada para transmissão da propriedade, com a baixa da garantia locatícia averbada;
- II. Certidões negativas de tributos municipais – I.P.T.U.;
- III. Cópia da última conta de consumo de luz, gás e água (se houver a prestação do serviço); e
- IV. Declaração de inexistência débito de contribuições a ser emitida pelo síndico do Condomínio, juntamente com o comprovante de sua eleição.

b) VENDEDORA e de seus sócios:

- I. Certidões dos Cartórios de Protestos (período: últimos 5 anos);
- II. Certidões negativas dos Cartórios dos Distribuidores dos Feitos Cíveis e Criminais da Justiça Federal em São Paulo (período: últimos 10 anos);
- III. Certidão atualizada dos Distribuidores Cíveis para a Falência e Recuperações;
- IV. Certidões expedidas no âmbito Federal, Juizado Especial Federal, Execuções Fiscais Federais e FGTS;
- V. Certidão do distribuidor de reclamações da Justiça do Trabalho (TRT2);
- VI. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- VII. Certidão dos distribuidores de ações Cíveis, Família e Executivos Fiscais, municipais e estaduais (período: últimos 10 anos);
- VIII. Certidão Conjunta de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

- IX. Certidão de regularidade do FGTS;
- X. Cópias do CNPJ/MF e Contrato Social e alterações;
- XI. Cópia da cédula de identidade e do C.P.F.;
- XII. Cópia do comprovante de Estado Civil atualizado; e
- XIII. Comprovante de residência atual.

7.2. As certidões elencadas no rol acima deverão:

- a) Ser expedidas na comarca de localização do imóvel e na comarca da sede da **VENDEDORA** e da residência de seus sócios;
- b) Ter a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda documentação para regularização; e
- c) Ser expedidas com período inferior a 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento.

7.3. Caso a documentação aponte ou demonstre quaisquer vícios ou irregularidades de ordem jurídica que impeçam a realização do negócio, ou que, de qualquer forma demonstrem a existência de ônus sobre o imóvel, sendo estes impossíveis de serem sanados, o negócio poderá ser desfeito, rescindindo-se este contrato de pleno direito, devendo nesse caso, ser devolvido pela **VENDEDORA**, todos os valores pagos pelos **COMPRADORES**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação por eles encaminhada, voltando as partes ao *status quo ante*, sem que haja qualquer penalidade às partes;

7.4. Todas as certidões que se apresentarem positivas deverão ser acompanhadas de documentos ou certidões esclarecedoras de objeto e pé ou de provas hábeis de quitação, demonstrando-se, desta forma, a inexistência de quaisquer óbices à perfeição e segurança do negócio ora pactuado.

7.5. As despesas decorrentes do presente negócio de venda e compra, tais como impostos e taxas, ITBI e emolumentos cartorários serão da exclusiva responsabilidade dos **COMPRADORES**.

8. INADIMPLÊNCIA

8.1. Caso os **COMPRADORES** deixem de efetuar qualquer pagamento estabelecido na cláusula “3.1.b)” supra, estarão constituídos em mora a partir do vencimento da obrigação, ficando sujeitos ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sendo que, se o atraso superar o prazo de 30 (trinta) dias, ficará configurada hipótese de rescisão contratual por meio de competente notificação extrajudicial. [confirmar o percentual da multa].

8.2. Caso a **VENDEDORA** não compareça ou se recuse a assinar a documentação necessária à assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra com pacto de Hipoteca em Tabelionato a ser indicado pelos **COMPRADORES**, dentro do prazo estabelecido na cláusula “3.1.b)” supra, estarão constituídos em mora a partir do vencimento da obrigação, ficando sujeitos ao pagamento de multa de 2,5% (dois por cento) sobre o valor do contrato, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, *pro rata die*, sendo que, se o atraso superar o prazo de 15 (quinze) dias, ficará configurada hipótese de rescisão contratual por meio de competente notificação extrajudicial. [confirmar o percentual da multa].

9. RESCISÃO

9.1. Verificada a rescisão, por inadimplência dos **COMPRADORES**, caberá a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato atualizado pelo índice do IPCA/IBGE, a título de perdas e danos pré-fixados, a ser exigida mediante notificação extrajudicial supramencionado na cláusula “8” acima. [confirmar o percentual da multa].

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

9.2. Verificada a rescisão por negativa da **VENDEDORA**, esta devolverá os valores já pagos pelos **COMPRADORES**, com juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice do IPCA/IBGE, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato atualizado pelo índice do IPCA/IBGE, no prazo de 15 (quinze) dias, a ser exigida mediante notificação extrajudicial. [confirmar o percentual da multa].

10. CONDIÇÕES CONTRATADAS

10.1. As condições pactuadas neste instrumento deverão ser cumpridas tal como redigidas, consignando-se que qualquer omissão ou tolerância de qualquer das partes em exigir o cumprimento das obrigações ou o exercício de direitos ora convencionados, tal o será por mera liberalidade não constituindo nenhuma espécie de modificação das condições ora contratadas, nem renúncia de direitos, os quais poderão ser exercidos a qualquer tempo pelo seu titular.

11. DECLARAÇÕES

11.1. A **VENDEDORA** declara, sob as penas da lei civil e penal, que:

a) O imóvel objeto do presente, encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus real, dívidas, dívidas, hipotecas, não estando alienado, vinculado ou retido anteriormente, nem que figure eles como devedores e grave a aludida propriedade, ressalvada a garantia locatícia já averbada na matrícula do Imóvel, cuja baixa será providenciada pela **VENDEDORA**, nos termos acordados; [confirmar a necessidade dessa cláusula].

b) Que não existem contra si, quaisquer ações ou apontamentos que possam atingir o imóvel objeto da presente transação e comprometer o presente contrato, uma vez que nos termos do artigo 54 da lei 13.097 de 2015 e da súmula 375 do C.STJ não existem averbações ou registros na matrícula do imóvel objeto deste contrato, bem como não se encontram em estado de insolvência, tão pouco o presente negócio tem a capacidade de torna-los insolventes, diante de seu declarado patrimônio; [confirmar a necessidade dessa cláusula].

c) Não estão incurso nas restrições das Leis Previdenciárias, em virtude de não ser empregadores e nem produtores rurais; [confirmar a necessidade dessa cláusula].

11.2. Ademais, ambas as partes declaram ter lido e analisado o presente instrumento, tendo-o compreendido em todos os seus termos cláusulas e condições, declarando também, que as informações ora prestadas, bem como os documentos apresentados, retratam a mais plena veracidade e indicam a boa fé dos envolvidos.

11.3. A **VENDEDORA** declara que o imóvel será entregue no estado geral que se encontra, e os **COMPRADORES** declaram que já vistoriaram o imóvel, tendo conhecimento de seu estado. [confirmar a necessidade dessa cláusula].

12. REQUERIMENTO E AUTORIZAÇÃO

12.1. As partes, desde já, requerem e autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder todas as averbações, cancelamentos, registros e demais atos necessários para o perfeito registro do presente instrumento, cujo custo será arcado pela parte interessada no ato.

13. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

13.1. As Partes se comprometem a garantir a todas as informações para a execução e cumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do presente contrato, o tratamento e proteção contra a divulgação a terceiros, e desde logo se obrigam a:

- a) Manter no mais absoluto sigilo todas as informações recebidas da parte contrária, garantindo, inclusive, o cumprimento das legislações vigentes, tal como, mas não se limitando, à Lei nº. 13.709/2018;
- b) Limitar a divulgação de quaisquer das informações recebidas estritamente a colaboradores, ou a prestadores de serviço a qualquer título, que no desenvolvimento de suas atividades tenham a real necessidade de conhecê-las;
- c) Instruir devidamente as pessoas responsáveis quanto ao tratamento das informações que tiver acesso, conforme seu nível de confidencialidade;
- d) Utilizar quaisquer informações exclusivamente para a finalidade para a qual lhe foram transmitidas.
- e) Adequar os tratamentos dos dados pessoais à uma base legal própria, conforme exigência da Lei nº. 13.709/2018;

13.2. As Partes comprometem-se, ainda, a seguir regras de privacidade, proteção de dados, confidencialidade ou requisitos de segurança de informações, em conformidade com as melhores práticas e a legislação aplicável, com o objetivo de garantir a confidencialidade e o uso adequado dos Dados Pessoais e a sua não divulgação.

13.3. Se o titular dos dados, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ou terceiro solicitarem informações para uma parte relativas ao tratamento de Dados Pessoais, esta deverá submeter o pedido para conhecimento e eventuais providências da outra parte, não podendo, sem instruções prévias transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar o acesso aos Dados Pessoais ou a quaisquer outras informações a qualquer terceiro.

13.4. Na hipótese de uma violação de Dados Pessoais tratados em razão do contrato, a parte deverá informar a outra, por escrito em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) horas a contar do momento em que tomou ciência da violação. As informações a serem disponibilizadas incluirão: (i) descrição da natureza da violação dos Dados Pessoais, incluindo as categorias e o número aproximado de titulares de dados implicados, bem como as categorias e o número aproximado de registros de dados implicados; (ii) descrição das prováveis consequências ou das consequências já concretizadas da violação dos Dados Pessoais; e (iii) descrição das medidas adotadas ou propostas para reparar a violação dos Dados Pessoais e mitigar os possíveis efeitos adversos.

13.5. Sendo uma parte considerada responsável pela violação da lei, esta indenizará a outra parte, respondendo pelos danos, prejuízos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando, aos honorários advocatícios, multas e penalidades, ou custos relativos a demandas que surgirem em razão do não cumprimento das obrigações, estabelecidas no contexto do Contrato.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Quanto às comunicações, avisos e notificações previstas neste contrato, convencionam as partes que as mesmas poderão ser realizadas por meio de Carta com Aviso de Recebimento (AR), Telegrama, Fax, *Email*, Carta Registrada, Protocolada pela Parte, ou, ainda, por Notificação Judicial ou Extrajudicial pelo Cartório de Títulos e Documentos.

14.2. A **VENDEDORA** e seus sócios respondem solidariamente pelas obrigações assumidas no presente Contrato, constituindo-se, reciprocamente, na forma da legislação civil em vigor, procuradores um do

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

outro para receber cartas, notificações, interpelações, citações, ou qualquer outra comunicação, seja na esfera extrajudicial ou judicial.

15. FORO

15.1. Fica eleito o Foro de situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e valor, fazendo-o conjuntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito.

[cidade-estado], [data].

PELA COMPRADORA:

COMPRADORA

Por: [nome do representante legal – se PJ]

CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

PELA VENDEDORA:

VENDEDORA

Por: [nome do representante legal – se PJ]

CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG: