**CONTRATO DE COMPROMISSO DE**

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**DADOS DO IMÓVEL**

**VENDEDORE(S)**

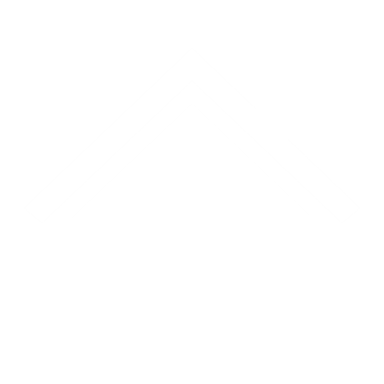
**NOME\_VENDEDOR**, inscrito na cédula de identidade RG n° RG\_VENDEDOR, inscrito no CPF sob n° CPF\_VENDEDOR; residente(s) e domiciliado(s) à ENDERECO\_VENDEDOR.

**COMPRADOR(A)**

**NOME\_COMPRADOR**, inscrito na cédula de identidade RG n° RG\_COMPRADOR, inscrito no CPF sob n° CPF\_COMPRADOR; residente(s) e domiciliado(s) à ENDERECO\_COMPRADOR.

Conjuntamente denominadas como “**PARTES**”, as quais resolvem celebrar o presente instrumento particular, que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**



**IMÓVEL DOS VENDEDORES**

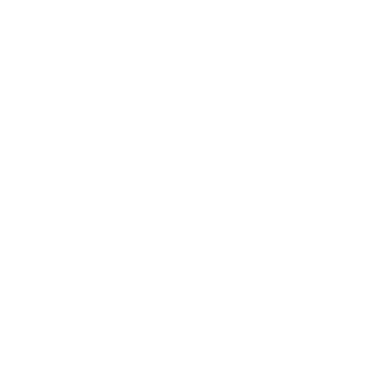
1. **Respectiva origem e titulação:**

* **Os Vendedores, são os legítimos proprietários do imóvel:**

Um(a) CATEGORIA\_IMOVEL localizado(a) na ENDERECO\_IMOVEL, objeto da matrícula nº NUM\_DA\_MATRICULA, do Oficial de Registro de Imóveis de CARTORIO, assim descrito e caracterizado, denominado “imóvel”.

* 1. Conforme descrito na cláusula 1.1., encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de pessoas e coisas e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias, hipotecas, mesmo legais, encontrando-se, outrossim, quite com todos os impostos e taxas incidentes sobre ele e isento de quaisquer multas, penalidades fiscais de qualquer natureza, respondendo os **VENDEDORES** pela evicção de direito, na forma da lei.

1.2.1) O presente negócio é feito em caráter *ad corpus*, razão pela qual a referência às dimensões do imóvel é meramente enunciativa, para a individualização do objeto, nada sendo devido por quaisquer das PARTES, em caso de eventual divergência entre a descrição do imóvel e o de fato existente na área, permanecendo em vigor o presente instrumento.



**PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

1. Por este documento, os **VENDEDORES** obrigam-se a vender o **imóvel** descrito e caracterizado na cláusula 1.1, acima, e, de outra parte, o(s) **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** obrigam-se a comprá-lo, pelo preço fixo, certo e ajustado no valor descrito abaixo:

**R$ VALOR\_DO\_IMOVEL**

**(duzentos mil reais)**

A ser pago da forma abaixo convencionada:

1. R$ VALOR\_SINAL (cinco mil reais), pagos ao vendedor como sinal;
2. R$ VALOR\_FGTS (quinze mil reais), pagos através do FGTS;
3. R$ VALOR\_RECURSOS (quinze mil reais), pagos através de recursos próprios;

b) R$ VALOR\_FINANCIAMENTO (cento e noventa e cinco mil reais), pagos através de financiamento Bancário a ser obtido junto ao banco Caixa ou outro agente financeiro livremente escolhido pelos COMPRADOR(ES), com vencimento máximo em até 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento;

A caráter de informação, será reservado o valor de **R$10.000 (dez mil reais)** do comprador para as despesas necessárias para registro e documentação do imóvel (*Registro, averbação ou outros emolumentos de cartório, taxas do banco e imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI)*).

**OBS:** No contrato de compra e venda do banco NOME\_BANCO, o valor do imóvel será apresentado pelo valor de avaliação atribuído pelo credenciado NOME\_BANCO, sendo neste caso o valor de **R$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)**, sendo isto necessário para que o compromissário comprador atinja os valores de financiamento citados no item **b** dessa cláusula, entretanto o preço certo e ajustado da negociação é o que consta detalhado no item **2** conforme descrito acima.

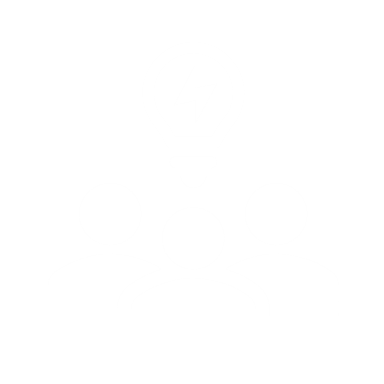
**DOCUMENTAÇÃO**

1. Os seguintes documentos deverão ser apresentados pelo VENDEDORES no ato da entrega da documentação ao agente financeiro, se este assim o exigir:

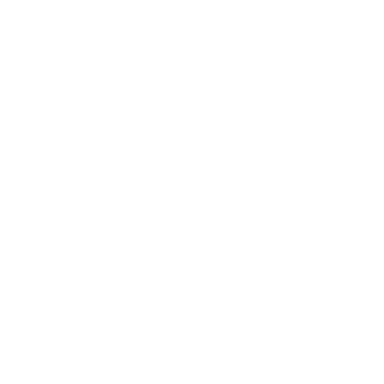
* **DO IMÓVEL:**

1. Cópia do título aquisitivo;
2. Certidão de inteiro teor da Matrícula do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de imóveis, com negativa de ônus;
3. Certidão negativa de débitos fiscais municipais (IPTU);
4. Certidão de valor venal;
5. Cópia do carnê de IPTU do corrente ano;
6. Certidão negativa de débitos condominiais;

* **DOS VENDEDORES:**

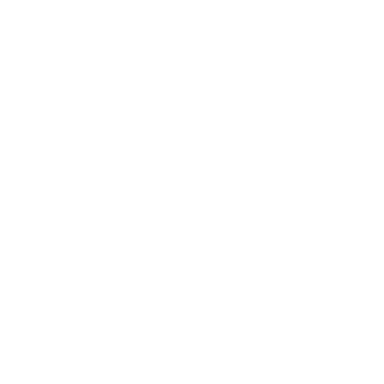
1. Certidões negativas de protestos dos cartórios da Comarca de Sumaré/SP
2. Certidões negativas de ações e execuções cíveis da Comarca de Sumaré /SP
3. Certidões negativas de ações criminais da Comarca de Sumaré
4. Certidão negativa da Justiça Federal
5. Certidão negativa da Fazenda Nacional
6. Certidão negativa da Justiça do Trabalho
7. Certidão negativa de débitos aos tributos e contribuições federais e dívida ativa da União

**INTERMEDIAÇÃO**

1. As partes reconhecem que a presente compra e venda foi intermediada e acompanhada pela MOTIVE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, inscrita no CNPJ 48.503.810/0001-97, que fará jus ao recebimento da comissão total da negociação, a serem pagos através de TED na CONTA CORRENTE 578905242-4 da AG 0860 da Caixa Econômica Federal, de titularidade do INTERMEDIÁRIO, inscrito no C.N.P.J. sob nº 48.503.810/0001-97, o vencimento se dará em até 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento do pagamento total descrito na Cláusula Segunda supra.
2. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas da comissão acarretará a aplicação da multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, que será acrescido de atualização monetária pelo IGPM/FGV e juros de mora diária de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia, valores esses condicionados aos pagamentos descriminados na Cláusula Segunda.
3. Em caso de desistência injustificada da compra e venda, por qualquer das partes, os valores mencionados no item “a”, caput, não serão devolvidos pela imobiliária, em razão do trabalho realizado.
4. **DEMAIS CLÁUSULAS**
   1. Os **COMPROMITENTES VENDEDORES** declaram, expressamente, que o imóvel objeto do presente negócio se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, não recaindo sobre eles qualquer relação jurídica celebrada com terceiros.
   2. A posse direta do imóvel será transmitida na quitação total do preço, os **COMPROMITENTES VENDEDORES** deverão entregar as chaves do imóvel objeto deste instrumento, conforme descrito na cláusula “**I DO IMÓVEL DOS COMPROMITENTES VENDEDORES, SUA RESPECTIVA ORIGEM E TITULAÇÃO”.**
   3. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a parte que tiver dado causa à rescisão unilateral ou ao inadimplemento de cláusula, a pagar multa no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total estipulado na cláusula “**II – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**”, além da devolução dos valores já pagos, atualizados monetariamente segundo o IGP-M.
   4. Caso a rescisão deste instrumento e desistência do negócio ocorra por vontade unilateral do **VENDEDOR OU COMPRADORES**, a comissão pelos serviços prestados pela intermediação da **VENDA** será devida ao corretor aqui neste instrumento devidamente qualificado sendo de responsabilidade de quem solicitar, conforme o art. 725 do Código Civil / 2002.
   5. Não obstante, o presente contrato poderá ser considerado rescindido sem incidência de multa somente na hipótese de não aprovação do financiamento bancário descrito no item II retro, em favor dos **COMPRADORES**. Caso tenha sido feito pagamento de sinal aos **VENDEDORES**, o mesmo deverá ser devolvido em favor dos **COMPRADORES**.
   6. Todos os tributos e despesas que recaírem sobre o imóvel até a data de imissão na posse serão de responsabilidade única e exclusiva dos **VENDEDORES**, ainda que sejam lançados ou cobrados futuramente em nome de outrem. Já aqueles devidos a partir da transmissão da posse do imóvel, serão de responsabilidade dos **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.
   7. As **PARTES**, cada qual em seu polo, declaram, sob as penas da lei, que as informações prestadas, bem como todos os documentos apresentados para a elaboração deste instrumento, retratam a veracidade e boa-fé de cada um dos polos deste instrumento, princípios esses sobre os quais se baseia o presente compromisso de venda e compra.
   8. Na hipótese de as **PARTES**, em qualquer momento, não aplicarem a penalidade cabível decorrente da mora ou infringência a disposições contratuais ou legais, relevar infração cometida, reduzir valor e cominação contratual, ou de algum modo, praticar algum ato em benefício da outra, tais procedimentos não se constituirão em novação contratual, eis que caracterizar-se-ão como simples liberalidades, em virtude das quais nenhuma obrigação existirá.
   9. Com exceção da cláusula relativa ao preço, forma e data de pagamento neste estipulada, obriga-se a parte que sentir-se prejudicada a enviar à outra a competente notificação e conceder prazo de 15 (quinze) dias para cumprimento, após o que, em persistindo o descumprimento, poderá propor a medida judicial competente.

**DECLARAÇÕES E CONDIÇÕES GERAIS**

1. Os **VENDEDORES** declaram, expressamente, para os devidos fins de direito, que:
2. Desconhecem qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o imóvel objeto do presente negócio;
3. Desconhecem processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente o imóvel, e que esse não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
4. O imóvel não é objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;
5. Não existem ações fundadas em direito real ou pessoal que possam recair sobre o imóvel, bem como ações, processos de interdição ou outros que possam afetar a sua qualidade como proprietária;
6. Não existem contratos de locação, comodato, ou qualquer outra forma ou motivo de cessão total ou parcial da posse ou da utilização do imóvel;
7. Não são empregadores ou produtores rurais, não se encontrando incursos nas restrições da lei previdenciária em vigor; e
8. Não existem ônus, dúvidas, dívidas, arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias, hipotecas, mesmo legais, sobre o imóvel.



**FORO**

1. As **PARTES** elegem o Foro da Comarca de Sumaré, para dirimir eventuais dúvidas ou questões oriundas deste contrato e de suas cláusulas, excluindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as **PARTES** firmam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

**POR ESTAREM ASSIM ACORDADOS,**

assinam o presente documento.

**Sumaré, 12 de Março de 2025.**

**VENDEDOR(ES):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NOME\_VENDEDOR

**COMPRADOR(ES):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NOME\_COMPRADOR

**INTERMEDIADOR DA VENDA:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

MOTIVE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA