**EMPREENDIMENTO:**

# Quadra:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Lote:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Área:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PROMITENTE(S COMPRADOR(A/ES)**

**PESSOA FÍSICA - NOME COMPLETO:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ RG Nº:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ÓRGÃO EXPEDIDOR UF**:**\_\_\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, portador da CNH \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, DETRAN/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, NACIONALIDADE\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_PROFISSÃO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ESTADO CIVIL:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Escolaridade: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Tempo Profissão: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . E-mail: : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . Telefone: : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**Se casado:** data de casamento\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;Regime de bens: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Possui Filhos (menores de idade, quantos?): : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Se comunhão universal ou separação de bens após 1977- dados do pacto antenupcial:** Data: (\_\_/\_\_/\_\_\_\_) Livro:\_\_\_\_\_\_\_ Folhas: \_\_\_\_\_\_\_ Cartório: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- .  
**Se união estável:** qualificar os dois normalmente e declarar que convivem em união estável desde \_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, conforme doc (dados de escritura: Livro\_\_\_\_ Fls\_\_\_\_\_, Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, Cartório:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ou contrato ou alegação do cliente) Se for mais de um comprador que não sejam casados, qualificar todos eles da forma acima.

**CÔNJUGE**: NOME COMPLETO**:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_RG Nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_E ÓRGÃO EXPEDIDOR UF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ portador da CNH\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , DETRAN\_\_\_\_\_\_CPF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_NACIONALIDADE:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PROFISSÃO\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ESTADO CIVIL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Residentes e domiciliados na Rua/Avenida\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, número\_\_\_\_\_complemento\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,bairro:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_cidade:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_estado:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
E-mail: : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . Telefone: : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Declaro(amos) sob as penas da lei e para os fins que se fizerem necessários que o email, o telefone e o endereço indicados são verdadeiros e desde já autorizo o recebimento de notificações, citações, ofertas e qualquer outros avisos por meio de sistema eletrônico.**

**SE FOR PESSOA JURÍDICA**: NOME DA EMPRESA:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , inscrita no CNPJ/MF sob o nº \_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_, neste ato representada na forma de seu documento constitutivo por NOME COMPLETO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_RG Nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ E ÓRGÃO EXPEDIDOR UF: \_\_\_\_\_\_CPF/MF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NACIONALIDADE:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PROFISSÃO:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ESTADO CIVIL \_\_\_\_\_\_\_\_\_ com endereço no \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.   
Que através da(s) empresa(s) imobiliária no final mencionada(s), integrada(s) ao sistema de comercialização do empreendimento, possuí o interesse em adquirir o referido Lote no empreendimento supracitado, nos termos do presente pré-contrato, nas condições abaixo apresentadas:

**Condições de venda a serem submetidas à aprovação da VENDEDORA e que poderão ser modificadas por ela para que se adeque à Tabela de Vendas vigente:**

* **Valor imóvel à vista:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* **Valor imóvel financiado – com juros:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# 1) Valor de Arras Confirmatórias/Sinal: : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ em \_\_\_\_\_\_\_\_ parcelas, com o vencimento da primeira parcela no dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_.

# 2) Saldo Financiado: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ em \_\_\_\_\_\_\_\_ parcelas mensais, com o vencimento da primeira parcela no dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_.

**2.1) Dia escolhido para o vencimento das parcelas: ( ) 5 ( ) 10 ( ) 15 ( ) 20 ( ) 25**

**2.2) Valor de cada parcela:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que sobre o valor da parcela já está pré-calculado juros a uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização (“Tabela Price”).

**2.3) Da correção monetária das parcelas:** As parcelas do Saldo Financiado serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), sendo correção **(i) anual** para os parcelamentos em até 36 (trinta e seis) meses; ou **(ii) mensal** para os parcelamentos a partir de 37 (trinta e sete) meses.

**Assinatura por: Assinatura do Contrato:**

***( )* Procuração   *( )* Físico**

***( )* Pelo próprio titular  *( )* Por certificado digital**

**Moradia Atual (alugada, propria quitada/financiada, aluguel, casa dos pais):** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **. : Intenção Compra: Morar ( ). Investir ( ) .**

**DA ANÁLISE DE CRÉDITO:**

1. **Prazo para Envio de Documentos:** O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) compromete(m)-se a encaminhar à VENDEDORA todos os documentos necessários para a confirmação da análise de crédito no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da data de assinatura deste contrato. Caso os documentos não sejam enviados no referido prazo, o presente instrumento será rescindido automaticamente, retendo a VENDEDORA o Sinal pago.
2. **Documentação Necessária:** A lista de documentos necessários para a análise de crédito será fornecida pelo(a) Corretor(a) que está intermediando a presente negociação, sendo os seguintes: **a)** cópia do RG ou Carteira Profissional autenticado; **b)** Cópia do CPF ou CNH autenticado; **c)** Cópia da certidão de casamento ou declaração de união estável (com ou sem averbação de divórcio) ou **Certidão de Nascimento atualizada**; **d)** Comprovante de residência com no máximo 90 (noventa) dias; **e)** comprovação de renda dos últimos 3 (três) meses; ou sendo Pessoa Jurídica **f)** Contrato Social atualizado; **g)** Cartão CNPJ, certidão simplificada, procuração, se for o caso, bem como documentos a depender do caso em concreto. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) ciência de que a análise de crédito só ocorrerá a partir do envio de TODOS os documentos necessários, podendo ser solicitado documentos adicionais a depender de cada caso.
3. **Condição Suspensiva:** A eficácia deste contrato está condicionada à aprovação bem-sucedida da análise de crédito do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) pela VENDEDORA. Dessa forma este instrumento somente terá eficácia caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) seja(m) aprovado(s) na análise de crédito pela VENDEDORA.
4. **Negativa da Análise de Crédito:** Em caso de negativa na análise de crédito, este instrumento não terá eficácia, ficando ambas as partes liberadas de quaisquer obrigações futuras decorrentes deste instrumento. Nesta hipótese de negativa na análise de crédito, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) perderá o direito ao valor pago a título de Sinal de Negócio, o qual será retido pela VENDEDORA a título de compensação pelos custos administrativos e comerciais incorridos.

**DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS:**

1. **Do Sinal de Arras Confirmatória:** Sem prejuízo ao caráter irretratável e irrevogável do presente instrumento, destaca-se que ele é realizado com a convenção de ARRAS CONFIRMATÓRIAS, de acordo com os artigos 418 e ss. do Código Civil Brasileiro. Desta forma, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) têm ciência de que em caso de **desistência e/ou não cumprimento de alguma de suas obrigações dispostas neste Instrumento**, a VENDEDORA poderá denunciar o presente instrumento e tê-lo por desfeito, hipótese na qual a VENDEDORA reterá o valor de Arras recebido, devendo restituir ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) os demais valores recebidos até o momento da rescisão.
2. **Do pagamento da comissão de corretagem**: A efetiva aquisição do lote objeto deste instrumento está sujeita à verificação de condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e seguintes do Código Civil, isto é, está sujeita ao pagamento integral: do valor das Arras previsto no item a) e da comissão de corretagem e sinal de negócio, sendo que o não pagamento nas datas aprazadas implicará na resolução automática do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação ou interpelação contratual, de modo que a presente contratação não terá qualquer eficácia, ficando ambas as Partes desobrigadas de todos os seus termos, sem prejuízo das Arras e comissão pagas.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

Ao assinar o presente Pré-Contrato de Compra e Venda, o(a/os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) declara(m):

1. Que o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga entre si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
2. Que a compra do respectivo imóvel foi intermediada pela Imobiliária \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_inscrita no CNPJ sob o nº.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e no CRECI – ª Região – \_\_\_\_\_\_\_ sob o nº:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , através de seu Corretor(a), Sr. (a)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito no CRECI – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- sob o nº.::\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-F. O valor da comissão de corretagem no caso de distrato do Pré-Contrato ou do Contrato de Compra e Venda tal valor não será objeto de devolução em nenhuma hipótese, tendo em vista que a comissão de corretagem integra o valor do imóvel nos termos do art. 67-A, i, da Lei 13.786/2018 e art. 32-A, V, da mesma Lei.
3. **Estar ciente que o valor da Comissão de Corretagem será pago diretamente pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES) para a Imobiliária e/ou Corretor(a) de Imóveis que está intermediando a presente negociação, logo, este valor não intregrará o preço do imóvel e não será objeto de devolução pela VENDEDORA sob qualquer hipótese.**
4. Estar ciente de que o Contrato de Compra e Venda a ser formalizado após a devida aprovação da análise de crédito, deverá ser assinado com firma reconhecida pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES), bem como os documentos pessoais (RG, CNH e CPF) que deverão ser autenticados em cartório. As custas de reconhecimento das assinaturas e da autenticação dos documentos, serão exclusivamente do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES).
5. Estar ciente de que a data escolhida para o vencimento das Parcelas do Saldo Financiado é inalterável. Caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) optem em alterar as datas de vencimentos dispostas neste instrumento, este PRÉ-CONTRATO será rescindido automaticamente, sob pena da retenção do Sinal de Arras pela VENDEDORA.
6. Estar ciente de que com a eficácia do presente instrumento, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverão encaminhar o Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida à VENDEDORA, **no prazo de até 10 (dez) dias a contar da liberação da minuta ao Corretor de Imóveis que está intermediando a presente negociação**. Caso não seja cumprido tal prazo, o presente instrumento poderá ser rescindido automaticamente por inadimplemento do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES).
7. Estar ciente de que os boletos referentes ao Saldo Financiado só serão liberados pela VENDEDORA, após o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) encaminharem o Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida à sede da VENDEDORA, sem prejuízo ao disposto no item anterior. Além disso, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) estão cientes de que a assinatura do presente instrumento não viabiliza o envio por parte da VENDEDORA dos boletos referentes ao Saldo Financiado, sendo que o presente instrumento apenas viabiliza o envio dos boletos a título de Entrada.
8. Estar ciente de que em caso de inadimplemento de qualquer valor definido neste instrumento, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverão arcar com: a)correção monetária mensal calculada pelo IPCA/IBGE; b) juros moratórios diários de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento), limitado a 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela; c) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso; e d) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais, bem como, suportando a negativação do seu nome junto aos órgãos competentes.
9. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) está(ão) ciente(s) e compreende(m) que, nos termos da LGPD de nº 13.709/2018, para a regular execução do Contrato de Compra e Venda, a VENDEDORA tratará os dados pessoais constantes na ficha cadastral e neste pré-contrato. Os dados são necessários para a execução do objeto do Contrato ou para atender a interesses legítimos da VENDEDORA, sempre que estes não se sobrepuserem aos direitos garantidos ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES).
10. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) desde já autorizam a VENDEDORA a compartilhar seus dados pessoais com o modelo de linguagem baseado em inteligência artificial fornecido pela Open AI que emprega medidas de segurança para proteger os dados pessoais compartilhados. O compartilhamento é exclusivamente para fins de auxílio na análise de crédito e confecção do Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária, ora objeto do presente pré-contrato.
11. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) desde já autorizam a VENDEDORA a compartilhar seus dados pessoais com o modelo de linguagem baseado em inteligência artificial fornecido pela Open AI que emprega medidas de segurança para proteger os dados pessoais compartilhados. O compartilhamento é exclusivamente para fins de auxílio na análise de crédito e confecção do Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária, ora objeto do presente pré-contrato.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2025.**

|  |  |
| --- | --- |
| PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) | CORRETOR RESPONSÁVEL PELA INTERMEDIAÇÃO |