

## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

VALOR: R\$

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como outorgante promitente vendedora, doravante denominada simplesmente

VENDEDORA: \_\_\_\_\_, empresa constituída, com sede na Rua \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, CEP.: \_\_\_\_\_ neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. \_\_\_\_\_, neste ato representada por seus diretores, \_\_\_\_\_, brasileiro, casado, empresário, RG. nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_; e \_\_\_\_\_, brasileira, casada, empresária RG. nº \_\_\_\_\_, SSP/SP e CPF nº \_\_\_\_\_ de outro lado, como outorgado compromissário comprador, doravante denominada simplesmente

COMPRADORES: \_\_\_\_\_, Brasileira, solteira, \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_ SSP/SP e CPF nº \_\_\_\_\_, residente Rua \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Cidade de \_\_\_\_\_, CEP.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, Brasileiro, solteiro, \_\_\_\_\_, RG: \_\_\_\_\_ SSP/SP e CPF \_\_\_\_\_, residente residente Rua \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Cidade de \_\_\_\_\_, CEP.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_,

I- Que, o VENDEDOR, a justo título é a senhor e legítima possuidora do seguinte imóvel: APARTAMENTO nº \_\_\_\_\_, localizado no \_\_\_\_\_º pavimento do "EDIFÍCIO \_\_\_\_\_", situado na Rua \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Vila \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_, com as seguintes características: área privativa principal de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; área privativa acessória de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (correspondente a duas vagas na garagem), totalizando uma área privativa de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de \_\_\_\_\_%, descrito na matrícula número \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_º Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_;

II- A VENDEDORA, pelo presente instrumento e na forma de direito, se compromete a vender a os COMPRADORES e está a adquirir o imóvel supra descrito e caracterizado, como de fato e na verdade comprometido tem, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus convencionais, legais, judiciais ou extrajudiciais, litígios, dívidas e dúvidas de qualquer natureza, bem como inteiramente quites de todos os impostos, taxas e multas, conforme se constata na matrícula do mesmo, bem como nas certidões municipais e mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O preço certo e previamente ajustado para a presente transação é o de R\$ \_\_\_\_\_ (), que serão pagos da seguinte forma:

a) R\$ (), na data da assinatura do presente Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, a título de sinal e princípio de pagamento, através de TED (Transferência Eletrônica de Dados) a vendedora \_\_\_\_\_ em sua conta no Banco \_\_\_\_\_, corrente corrente nº \_\_\_\_\_, Agência nº \_\_\_\_\_.

b) R\$ \_\_\_\_\_, será pago pela COMPRADORA à VENDEDORA, através da carta de crédito de consórcio do Banco \_\_\_\_\_, contemplada, através do grupo \_\_\_\_\_, BANCO \_\_\_\_\_, que efetuará o depósito diretamente na conta corrente da Vendedora, \_\_\_\_\_ conforme procedimento e cadastro aprovado e encaminhado ao Banco .

c) R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) na data da assinatura de escritura de compra e venda de imóvel, através de TED (Transferência Eletrônica de Dados) à vendedora \_\_\_\_\_.

d) Estipulam as partes o prazo de 60 dias para regularização, a ser contado a partir da ultima assinatura deste instrumento contratual, afim de que os promitentes compradores realizem a inspeção, vistoria, liberação de carta de crédito e assinatura definitiva de posse, com tolerância de mais 30 dias que neste caso, será arbitrado de cláusula penal de 1% sobre o saldo devedor, não reembolsável em caso de distrato, devendo os promitentes compradores informarem sobre a alteração do referido prazo. Ao fim dos 90 dias pactuados sem a regularização por

parte dos primitivos compradores, haverá o distrato automático do presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - A VENDEDORA facultado a COMPRADORA sua entrada na posse precária do imóvel, a partir da data do crédito de financiamento e pagamento integral dos valores pactuados na cláusula primeira e suas alíneas, sendo agendada a entrega das chaves para até 7 dias após a assinatura do contrato escriturado e recebimento integral da quantia pactuada, informando a VENDEDORA para a COMPRADORA as regras de convívio condominial, cadastramento de leitura biométrica, entrega de controles de garagem e cadastro em portaria.

CLÁUSULA TERCEIRA - Todos os impostos, taxas, tarifas, e contribuições de melhoria bem como, as respectivas multas e outros encargos que vierem a recair sobre o imóvel a partir da data de assinatura e posse precária do imóvel, que se transmitirá a COMPRADORA conforme disposto na Cláusula Segunda, correrá por conta exclusiva da COMPRADORA, que se obriga a pagá-los nas datas, épocas e locais próprios, e em contrapartida, os que ocorrerem até a data de assinatura deste instrumento será de responsabilidade da VENDEDORA.

CLÁUSULA QUARTA - O presente compromisso é convencionado entre as partes em caráter irrevogável e irretratável, excluída que fica expressamente, a hipótese de arrependimento, obrigando-se os contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, ao seu fiel cumprimento.

CLÁUSULA QUINTA - A COMPRADORA não poderá ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente compromisso.

CLÁUSULA SEXTA – A VENDEDORA apresentou na negociação desta venda:

a) matrícula de n.º \_\_\_\_\_ expedida em \_\_\_\_\_ (matrícula da unidade), pelo \_\_\_\_º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade;

b) Certidões negativas de débitos trabalhistas;

c) Certificado de Regularidade do FGTS e CRF emitida em \_\_\_\_\_;

d) Certidão Negativa de débito Imobiliário, expedida em \_\_\_\_\_, pela Prefeitura do Município de \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_;

CLÁUSULA SÉTIMA – Obriga a VENDEDORA assim que solicitada pela Instituição Financeira, a outorgar em proveito da COMPRADORA, escritura definitiva de compra e venda e/ou instrumento particular com força de escritura pública. As despesas decorrentes do consequente Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra e respectiva escritura definitiva, tais como emolumentos, selagem, ITBI e registros ficará a cargo exclusivo da ora COMPRADORA.

CLÁUSULA OITAVA - VENDA AD CORPUS as partes estabelecem que a presente venda se faz pela forma “ad corpus”, ou seja “assim como esta”.

CLÁUSULA NONA - Havendo necessidade de um dos contratantes ou seu sucessor, de recorrer aos meios judiciais, a fim de garantir seus direitos, a parte julgada culpada pagará a parte inocente, além dos honorários advocatícios, as custas que o processo ocasionar, e ainda a multa de 10% sobre o valor deste instrumento, a título de perdas e danos prefixados, o que será devido desde a propositura desta.

CLÁUSULA DÉCIMA – A VENDEDORA declara sob responsabilidade civil e criminal emergente, que inexistem em trâmite ações fundadas em direito real ou pessoal, que de alguma forma venha a afetar o imóvel ora compromissado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Declaram ainda a VENDEDORA, sob as penas da Lei, que não são contribuintes e nem estão vinculados a qualquer Instituto de Previdência Social vigente, como empregadores, empregadores rurais ou produtores rurais, estando assim isento das suas exigências.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As partes contratantes autorizam desde já o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros

e averbações que se fizerem necessários ao efetivo registro deste Contrato de Compromisso de Venda e Compra.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Os Contratantes declaram para os fins e efeitos do artigo 46 da Lei 8.078 de 11/09/1990 (Código do Consumidor), que o presente instrumento foi redigido de forma absolutamente clara, de fácil entendimento, palavra por palavra, e sem qualquer dificuldade de compreensão, sentido e alcance, tendo atendido plenamente o objetivo previsto no referido artigo. Renunciam por isso a quaisquer direitos de ação futura com fundamento na referida regra, sobre o direito de informação do referido contrato, não estando abarcada nesta cláusula, ações decorrentes de vício de produto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Os contratantes aceitam o presente instrumento de Compromisso de Venda e Compra, em todos os seus expressos termos, tal como se acha redigido, dando-o por bom, firme e valioso, se comprometendo a cumpri-lo e respeitá-lo, em todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- As partes contratantes elegem e especificam o FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL para nele e por meio de ação própria possam ser dirimidas todas questões que o presente contrato venha a originar, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja

E, por estarem assim, justos e contratados, mandaram digitar o presente contrato em quatro (4) vias de igual teor e para o mesmo fim, as quais vão devidamente assinadas pelas partes contratantes e por duas testemunhas presentes.

Santo André, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_

VENDEDOR

---

VENDEDOR

---

COMPRADOR

---

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

---

NOME: RG:

---

NOME: RG: