**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

QUE ENTRE SI FAZEM, COMO PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) E PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) DESIGNADOS E QUALIFICADOS NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento particular de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, de um lado os promitentes **VENDEDORES**, nomeados e qualificados no item 01, senhores legítimos possuidores do **IMÓVEL** **RURAL** mencionado no item 03, e de outro lado os promissários **COMPRADORES** nomeado e qualificado no item 02, e que os promitentes **VENDEDORES**, prometem vender aos promissários **COMPRADORES**, e este convenciona lhe adquirir, o imóvel descrito no item 03, pelo preço certo e ajustado de R$ 55.520,00, nos termos e condições estipuladas no item 04, que mutuamente outorgam e aceitam a saber:

**TEM 01 – PROMITENTE VENDEDOR**

JOSÉ RICARDO DE CARVALHO , casado, médico, portador do CPF 257.299.504-20, RG 1.857.179 SDS-PE, residente e domiciliado no Condomínio Alphaville Caruaru-PE., casa G-18 e RODRIGO BORGES DE AMORIM, portador do CPF nº 009.386.224-55 e RG nº 6.138.427 SDS/PE., residente e domiciliado a praça prefeito Abel Menezes, 115, apto. 801 – Edifício José Nunes Sobrinho – Maurício de Nassau – Caruaru-PE.

**ITEM 02 – PROMISSÁRIO COMPRADOR**

**[Comprador]**, brasileiro, [EstadoCivil], [Profissão], inscrito no CPF sob o Nº **[CPF]**, portador da cédula de identidade Nº **[RG] – [Emissor]**, com endereço na [Endereço], [Número], [Complemento], [Bairro], [Cidade], CEP nº [CEP].

**ITEM 03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Um Terreno na quadra [Quadra], **Nº** [Lote], medindo 800m2, localizado na zona rural do Vitorino, distrito de Riacho da Almas-PE., denominado Recanto Bela Vista e correspondente a planta de situação e topográfica assinada pelas partes, que se torna anexa a este contrato como parte integrante do mesmo.

**ITEM 04 – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O pagamento será feito da seguinte forma:

R$ 45.500,00 (quarenta e cinco mil e quinhentos reais) pagos em 100 (cem) per celas fixas no valor de R$ 455,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco reais) vencendo a primeira em **10 de junho de 2023**, pagas diretamente ao PROMITENTE VENDEDOR ou a quem o mesmo indicar.

R$ 10.020,00 (dez mil e vinte reais) em 12 parcelas mensais de R$ 835,00 com o primeiro vencimento o dia **10 de julho de 2023** e os demais subsequentes a cada 30 dias.

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de não compensação dos pagamentos descritos acima, nas datas acordadas**, s**erá de responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** providenciar o pagamento imediatamente dos valores vencidos, sob pena de multa calculada em 20% dos valores vencidos e juros legais de 2% ao mês.

**Paragrafo Segundo:** O atraso no pagamento de 3(três) parcelas, consecutivas ou não, o contrato será rescindido por inadimplimento. Os vendedores, deverão devolver os valores pagos e sem correção ou multa oriundas desta quebra de contrato. Esta devolução será no mesmo prazo e valor que houve o recebimento das parcelas.

**ITEM 05 – DA POSSE**

Os **PROMITENTES VENDEDORES** obrigam-se a transferir o imóvel ao promissário a partir do pagamento da primeira parcela, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** passa a responder pelos impostos, taxas, despesas condominiais e outras despesas incidentes sobre o mesmo a partir da data da compra.

**ITEM 06 - DA ENTREGA DA ÁREA**

O PROMITENTE VENDEDOR fará a entrega da ÁREA e do referido imóvel aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES no dia 20 de junho de 2023.

6.1 – Fica ciente o comprador que, não existe estrutura: hidráulica, elétrica, acessos aos lotes(ruas) e/ou edificações. Estas serão realizadas com valor de R$ 10.020,00 por lote conforme descrito no item 04. Após término deste dinheiro se não houver conclusão da estrutura básica, será rateado o que faltar com todos.

6.2 – Fica ciente o comprador que, a edificação sobre os lotes adquiridos, terá normatização, tipificação, recuos obrigatórios, etc. que fará parte integrante deste contrato. Não será permitido, edificações fora destas normas.

6.3 – Fica ciente os compradores que, não será permitido alugueis por temporada ou não nesta área, a mesma é de uso restrito do proprietário.

6.4 – Fica ciente os compradores que, a venda destes lotes a terceiros, só será possível com a aprovação por escrito e de todos os proprietários. Este ambiente (Recanto bela Vista) é para uso exclusivo de nossas famílias.

6.5 - Fica ciente os compradores que, só poderão negociar e/ou alienar o referido imóvel, a terceiros, no seu todo ou fracionadamente, após a quitação total do débito citado.

**ITEM 07 – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

O presente contrato é estabelecido em caráter irrevogável e irretratável, extensivo aos herdeiros e sucessores dos contratantes, a qualquer título, não comportando de parte a parte, direito de arrependimento, **conforme os artigos 417 à 420 do Novo Código Civil brasileiro, Lei 10.406/2002.**

**7.1 –** Fica ciente os compradores que:

- A compra realizada pelos vendedores deste contrato **(compra de Enoque José da Silva)**, teve anuência prévia de todos os compradores aqui representados.

- Os problemas oriundos do contrato de compra de Enoque José da Silva, realizados pelos vendedores deste contrato, será também de ciência e corresponsabilidade dos compradores deste contrato.

**ITEM 08 – DA MULTA EM CASO DE DESISTÊNCIA**

Fica acordado que em caso de desistência ou de descumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato será considerado quebra de contrato, devendo a parte culpada pagar os honorários advocatícios e a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da venda.

**ITEM 9 – DECLARAÇÕES FINAIS**

Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** concordam que todas as despesas com a transferência de débito ou escritura definitiva, tais como: imposto de transmissão, laudêmio se houver, (taxa de transferência, seguro antecipado, FCVS, taxa de inscrição e expediente), no caso de transferência, escritura, registro de cartório e despachante, corram, exclusivamente por sua conta.

A) Os compradores estão cientes de que **só haverá** contrato de compra e venda, a propriedade é rural, é pequena e foi fragmentada, assim tendo apenas esse documento.

B) Os **PROMITENTES VENDEDORES** declaram terem feito a venda boa, firme e valiosa, e que os compradores deste contrato, estão cientes que os vendedores são corresponsáveis pela negociação.

C) Fica declarado, que este instrumento é irrevogável, estando incurso nos **Artigos 417 à 420 do Código Civil brasileiro.**

D) As partes elegem o foro da comarca de **Caruaru - PE**, para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais especial que se apresente.

E) – O presente instrumento obriga em todos os seus termos, itens e condições os contratantes por si mesmos, seus bens, herdeiros e sucessores a qualquer título.

E, assim, por se acharem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito.

CARUARU-PE, 10 de Junho de 2023.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**JOSÉ RICARDO DE CARVALHO** **RODRIGO BORGES DE AMORIM**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Comprador]

Testemunha 1

Nome: [Testemunha] CPF: [CPF Test]

Testemunha 2

Nome: [Testemunha2] CPF: [CPF Test2]