**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA**

**(Baseado na CF, Artigo 5º, inciso XXII e Código Civil - Lei 10406/02).**

Pelo Seguinte instrumento as partes:

**VENDEDOR: {nomeCliente1},** brasileiro(a), {estadoCivil1}, {profissao1}, portador(a) do CPF: {cpf1} e Órgão Emissor: SSPDS/CE, nascido em {dataNasc1}, residente em {logradouroCliente1}, número {numeroCliente1}, bairro {bairroCliente1}, município {municipioCliente1} - {ufCliente1}, CEP: {cepCliente1}. e

**COMPRADOR: {nomeCliente2},** brasileiro(a), {estadoCivil2}, {profissao2}, portador(a) do CPF: {cpf2} e Órgão emissor: SSPDS/CE, nascido em {dataNasc2}, residente em {logradouroCliente2}, número {numeroCliente2}, bairro {bairroCliente2}, município {municipioCliente2} - {ufCliente2}, CEP: {cepCliente2}.

As partes devidamente qualificadas, civilmente aptas e gozando de suas plenas faculdades mentais, amparados pela CF no Art. 5°, inciso XXII: “*É garantido o direito de propriedade*” e também pelos Arts. 221, 357, 481 e 482 do Código Civil - Lei 10406/02:

*Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.*

*Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.*

*Art. 357. Determinado o preço da coisa dada em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda.*

*Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.*

*Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.*

Resolvem de comum acordo, celebrar o presente contrato particular de compra e venda que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA 1:** O VENDEDOR já qualificado, declara ter vendido ao COMPRADOR(a), já qualificado(a), um imóvel consistente em um(a) {objeto}, localizado na **{logradouroImovel}, {numeroImovel}, {bairroImovel}, {municipioImovel}/{ufImovel}, CEP: {cepImovel}**. Imóvel este com as seguintes características:

Do lado Norte (Praia), medindo {medNorte}, extremando com {confinanteNorte}.

Do lado Sul (Sertão), medindo {medSul}, extremando com {confinanteSul}.

Do lado Leste (Nascente), medindo {medLeste}, extremando com {confinanteLeste}.

Do lado Oeste (Poente), medindo {medOeste}, extremando com {confinanteOeste}.

Localização Geográfica (fonte: Google Maps): {localizacao}

**CLÁUSULA 2:** As partes declaram ter fechado acordo de compra/venda na data em questão e foi apresentado como total do imóvel o valor de {valorImovel} à vista e em moeda corrente nacional. O VENDEDOR declara que o COMPRADOR, a partir da quitação se torna o único proprietário para todos os fins de direito, sem nada mais a reclamar, e dá total quitação do imóvel na data.

**CLÁUSULA 3:** O VENDEDOR declara que até então era o único proprietário do imóvel em questão e que não havia causas judiciais ou extra judiciais, débitos, impostos em aberto, alienação, etc. ou seja, nada que pudesse impedir a negociação do mesmo, e que se houver algo que venha a surgir com referência anterior a esta data será de responsabilidade do VENDEDOR.

**CLÁUSULA 4:** Do foro:

**Fica eleita a Câmara de Arbitragem Fórum de justiça Arbitral (CAFJA), pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 08.741 059/0001-42, por meio de seu núcleo, NÚCLEO VALE DO ACARAÚ 01, com endereço na RUA DA TELECEARÁ, S/N, SITIO ALEGRE, MORRINHOS/CE, e na impossibilidade deste, qualquer outro núcleo vinculado ou mesmo ou a própria CAFJA SEDE, para dirimir todo e qualquer conflito que possa surgir das obrigações oriundas do presente contato ou dele decorrentes, nos termos de seu Regimento Interno disponível em** [**www.cafja.com.br**](http://www.cafja.com.br) **e da Lei Federal nº 9.307/96, podendo o referido processo ser realizado de forma presencial, virtual ou híbrida; acordam ainda as partes contratantes que todas as comunicações, por qualquer meio disponível enviadas às partes, serão válidas de pleno direito, inclusive para citações, intimações, notificações, cientificações de sentenças arbitrais e outras decisões arbitrais etc.**

**CLÁUSULA 5**: Provando estarem de acordo com o as cláusulas acima, as partes devem assinar esse instrumento na presença de no mínimo 3 testemunhas idôneas que declaram estar presentes e podem atestar a validade das assinaturas, e fazem valer, para todos os fins, essa declaração de compra/venda como verdadeira, assinadas de livre e espontânea vontade, ciente de estarem sujeitos ao Código Penal – (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940):

*Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:*

*Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.*

Morrinhos/CE, {dataContrato}.

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

**VENDEDOR: {nomeCliente1}**

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

**COMPRADOR: {nomeCliente2}**

Assinam abaixo como **TESTEMUNHAS** da veracidade dos termos do contrato e da validade das assinaturas conforme cláusula 5 deste instrumento em acordo com os Arts. 442 ao 463 da LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ass.: | |
| Nome (letra de forma): | CPF: |
| 2 | Ass.: | |
| Nome (letra de forma): | CPF: |
| 3 | Ass.: | |
| Nome (letra de forma): | CPF: |