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

As partes abaixo assinadas e qualificadas:

1. {vendedores}, doravante denominado(s) simplesmente, **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**.
2. {compradores}, doravante denominado(s) simplesmente, **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).**

Acordam em firmar o presente instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel especificado na Cláusula Primeira, em conformidade com as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – **DA TITULARIDADE DO IMÓVEL**

1.1. O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** declara(m) ser(em) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel à venda, localizado na(o): **{endereco\_imovel}**, com suas características constantes na matrícula nº. **{matricula\_imovel}** do Cartório do **{numero\_cartorio}**.

**Parágrafo Primeiro:** A presente compra e venda é feita em caráter *Ad Corpus*, devendo o imóvel ser entregue nas mesmas condições que se encontrava no momento de sua vistoria, tendo o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** vistoriado o local, suas medidas, estado de conservação e funcionamento de equipamentos, não ensejando às partes o direito de pleitear indenização seja em razão de possíveis defeitos aparentes ou por diferenças em razão da metragem do imóvel.

**Parágrafo Segundo:** O imóvel objeto do presente negócio encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive hipoteca, mesmo legais {gravame}.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DO PREÇO, DA IRRETRATABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE.**

2.1. Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, obrigam-se o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** e o(s) **PROMISSÁRIOS COMPRADOR(ES)**, entre si, a vender(em) e a comprar(em), respectivamente, o imóvel descrito na Cláusula Primeira.

2.2**.** Conforme as condições avençadas o valor do presente contrato de promessa de compra e venda é de **R$ {valor\_imovel} ({valor\_imovel\_texto})**, e serão pagos nas seguintes condições:

1. **R$ {valor\_sinal} ({valor\_sinal\_texto})**, a título de sinal e princípio de pagamento, sob os efeitos dos **artigos 418 e 419 do Código Civil (Das Arras ou Sinal)**, que serão pagos pelo(s) **PROMISSÁRIOS COMPRADOR(ES)** na data de assinatura do presente contrato, ao(s) **PROMITENTE(S)** **VENDEDOR(ES)**, por meio de {forma\_de\_pagamento\_sinal}, sendo que a quitação se dará após o efetivo crédito bancário do referido valor;
2. Os DEMAIS PAGAMENTOS, de responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), serão feitos ao(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, conforme indicado abaixo, sendo que a quitação de cada parcela também se dará após o efetivo crédito bancário do referido valor:

| **Tipo de pagamento** | **Vencimento** | **Valor** | **Forma de pagamento** | **Juros e Correção** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **tipo** | **vencimento** | **valor** | **forma** | **juros** |

{pagamento\_table}

**Parágrafo único:** Caso alguma parcela acima descrita na relação de DEMAIS PAGAMENTOS tenha “correção” o índice a ser utilizado será o IGPM – Indice Geral de Preços de Mercado, e caso alguma delas tenha a incidência de “juros” remuneratório, o percentual será de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

2.3. Caso o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** não efetue(m) o pagamento relativo ao sinal **até a data de seus vencimentos,** o negócio jurídico objeto deste contrato não terá se aperfeiçoado, portanto, não incidirão quaisquer penalidades previstas neste instrumento, sendo o negócio ineficaz para todos os efeitos jurídicos aqui regulados, estando o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** livre(s) e desimpedido(s) para vender o imóvel objeto desta transação para qualquer outro interessado.

2.4. No caso de o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** deixar(em) de efetuar o pagamento de alguma parcela descrita na alínea “b” do item 2.2 acima (DEMAIS PAGAMENTOS)**,** terá(ão) o prazo de 07 (sete) dias para adimplir com a parcela em aberto, sem que ocorra a rescisão do presente Contrato, aplicando-se nesse caso, a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, corrigida pelo IGPM, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, *pro rata die,* até a data do efetivo pagamento.

2.4.1. Caso não ocorra o pagamento da parcela em atraso no prazo descrito no item 2.4 acima, o presente negócio jurídico restará resolvido de pleno direito, sem necessidade de qualquer notificação judicial ou extrajudicial por parte do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, e os valores pagos até essa data, servirão de sanção civil, com natureza jurídica de cláusula penal (multa convencional), assim, em hipótese alguma, este valor será devolvido ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

2.5. O valor correspondente ao sinal e princípio de pagamento, descrito na **alínea “a**” do **Item** 2.2acima,será considerado “Arras Confirmatórias”, conforme disposto nos Arts. 418 e 419, do Código Civil Brasileiro, renunciando as Partes, portanto, ao direito de arrependimento previsto no artigo 420 do Código Civil.

2.6. Por expressa convenção entre as partes, o presente negócio é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

{fgts}

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA**

3.1. O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** se compromete(m), sob pena de incorrer(em) nos efeitos dispostos na **Cláusula Sexta,** a entregar(em) ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** as certidões pessoais e cópias dos documentos atualizados na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda ou Instrumento Particular com efeitos de Escritura Pública, **a seguir relacionados:**

1. Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
2. Certidões Negativa(s) ou Positiva(s) com efeito de Negativa(s) de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda da unidade da federação (Estado) e do Município onde o imóvel está localizado, do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, e do imóvel;
3. Certidões Negativa(s) ou Positiva(s) com efeito de Negativa(s) de Dívida Ativa da Secretaria de Estado de Fazenda da unidade da federação (Estado) e do Município onde o imóvel está localizado, do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, e do imóvel;
4. Certidão Negativa de Distribuição (Especial de Ações Cíveis e Criminais) de 1ª e 2ª Instâncias do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES),** emitida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, local onde afirma(m) ser(em) residentes e domiciliados;
5. Certidão Negativa de Distribuição para fins gerais de processos originários Cíveis e Criminais do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, emitidas pelo Tribunal Regional Federal -TRF da região onde o imóvel está localizado e da região do endereço do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** se não este(s) não residir(em) no mesmo Estado em que o imóvel estiver localizado;
6. Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, emitidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da região onde o imóvel está localizado e da região do endereço do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** se não este(s) não residir(em) no mesmo Estado em que o imóvel estiver localizado, bem como do Tribunal Superior do Trabalho;
7. Certidões Conjuntas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;
8. Cópia da(s) carteira(s) de identidade, do(s) CPF(s), caso não conste na(s) carteira(s) de identidade, e Certidão de Casamento do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDORE(S)**, se for o caso.
9. Declaração de quitação emitida pelo Condomínio, se for o caso;
10. Declaração de negativa de débitos junto à Companhia Energética da cidade;
11. Declaração de negativa junto à Companhia de Água/Saneamento da cidade, quando for o caso;
12. Demais documentos solicitados pelo agente financeiro.

**CLÁUSULA QUARTA – DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**

4.1. O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** ajustará(ão) com o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, por meio do corretor de imóveis responsável pela negociação, com antecedência de pelo menos 2 (dois) dias úteis, a data, o horário e o local, para comparecimento e assinatura da escritura pública de compra e venda do imóvel referido na **Cláusula Primeira.**

4.2**.** O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** pagará(ão) as despesas concernentes ao ITBI - Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, bem como as relativas à lavratura da escritura pública de compra e venda junto ao Cartório de Notas, e registro da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto do contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE**

5.1. O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) haver vistoriado o imóvel referido na **Cláusula Primeira**, concordando em recebê-lo, nos termos estabelecidos neste instrumento, no estado e condições em que se encontra, para nada reclamar acerca de sua metragem, estado de conservação e instalações.

5.2**.** Fica acordado entre as Partes que a posse do imóvel objeto do presente contrato será transferida ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, em até 30 (trinta) dias a contar da quitação do preço ajustado na Cláusula Segunda.

5.2.1. No caso de descumprimento do prazo pactuado no item 5.2 acima, o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** deverá(ão) pagar multa diária correspondente ao percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor negociado do imóvel.

5.3. Fica desde já acordado que ficarão no imóvel, fazendo parte do preço estabelecido neste contrato, todos os móveis e acessórios fixos, e os móveis (não fixos), acessórios e equipamentos a seguir relacionados (se for o caso):

{relacao\_movies}

5.4. O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** será(ão) responsável(is) pelas despesas concernentes ao consumo de água, eletricidade, condomínio e taxas extras, IPTU/TLP proporcional, incidentes sobre o referido imóvel objeto do presente Instrumento, até a data da efetiva transmissão da posse referida noitem 5.2 acima. Sendo que, as despesas incidentes a partir da transmissão da posse será(ão) de responsabilidade do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

5.4.1. No ato de transmissão da posse o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** deverão apresentar ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, os comprovantes de quitação das despesas descritas no item 5.4 acima.

5.5. A partir da transferência da posse do imóvel, será(ão) de responsabilidade do(s) **PROMISSÁRIO(S)** **COMPRADOR(ES)** todos os impostos, taxas e/ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste Contrato, e por esses deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** ou de terceiros.

**CLÁUSULA SEXTA - DA MORA, PENALIDADES E RESOLUÇÃO**

6.1. A mora no cumprimento das obrigações estabelecidas na Cláusula Segunda**,** sujeitará(ão) o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, corrigida pelo IGPM, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, *pro rata die,* até a data do efetivo pagamento.

6.2. O atraso superior a 30 (trinta) dias por parte do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** no cumprimento da obrigação estabelecida na alínea “b” do item 2.2, da Cláusula Segunda, poderá ser considerado pelo(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** como rompimento do acordo firmado, resultando na resolução, de pleno direito, do presente negócio, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, ensejando a perda do percentual da comissão de corretagem, a favor da intermediação {{isImob}}, além do sinal e princípio de pagamento descrito na alínea “a”, constante no item 2.2 da Cláusula Segunda, esse último, a ser retido pelos **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** nos termos do artigo 418 do Código Civil Brasileiro.

6.2.1. Na hipótese do item 6.2.acima, o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** poderá(ão), de imediato, vender o imóvel objeto do presente contrato a terceiros, pelo preço e condições que lhe convier(em).

6.3. A mora injustificada do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** quanto ao comparecimento para firmar a escritura pública de compra e venda, ou a desistência deste(s) em vender o imóvel, e/ou o descumprimento do disposto na **Cláusula Terceira** poderá ser considerado pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** como rompimento do acordo firmado, resultando na resolução, de pleno direito do presente negócio, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** a devolver ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, o valor pago a título de Sinal e princípio de pagamento em dobro, conforme alínea “a” do item 2.2 da Cláusula Segunda, corrigido pelo índice do IGPM, no prazo de até 02 (dois) dias, contados do ato que ocasionar a rescisão por qualquer destes motivos.

6.4. A parte inocente poderá ainda, pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo ou exigir a execução do contrato, com as perdas e danos.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E COMISSÃO DE CORRETAGEM.**

7.1. As Partes declaram que a celebração do presente Instrumento contou com a exitosa e transparente intermediação {{isImob}}, o(s) qual(is) prestou(aram) seus serviços a contento, aproximando-as e proporcionando todas as informações necessárias, úteis e importantes acerca das características do imóvel, do presente negócio e de seus efeitos.

7.1.1. Concordam, assim, ser devida a comissão de corretagem imobiliária correspondente a **R$ {valor\_comissao} ({valor\_comissao\_texto}),** que será pago pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) VENDEDORE(S),** conforme valor e forma de pagamento combinados de comum acordo, antecipadamente, e formalizado por meio de Contrato de Corretagem específico, e sem qualquer oposição das Partes.

**Parágrafo Único:** No caso de rescisão do presente Contrato, os valores pagos a título de comissão de corretagem {{isImob}}, não serão restituídos, salvo na hipótese de arrependimento previsto no Art. 49 do Código de Defesa do Consumidor.

**CLÁUSULA OITAVA – DOS DADOS PESSOAIS**

8.1. As partes, somente poderão utilizar os dados pessoais informados nesse instrumento para fins do presente Contrato, assim como para a formalização da escritura ou do Contrato de Compra e Venda, em conformidade com a Legislação vigente no país sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), além das demais normas e políticas de proteção de dados.

**CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato não poderão ser cedidos ou transferidos a terceiros, salvo expresso consentimento de todas as partes envolvidas.

9.2. Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes aceitam o presente Contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fielmente cumpri-lo, declarando firmá-lo sob o estrito comando do Artigo 1132 da Lei 10.406, de 10.01.2002, Código Civil Brasileiro Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

9.3. As Partes se comprometem a prestarem mutuamente toda e qualquer assistência que se fizer necessária para regularização e transferência definitiva do imóvel, inclusive comparecendo a repartições públicas onde suas presenças forem solicitadas.

9.4. As Partes declaram que todas as informações por eles fornecidas quanto ao estado de suas pessoas e do imóvel objeto da presente avença são verdadeiras, e por elas se obrigam.

Fica eleito o foro da Cidade onde o imóvel está localizado, para dirimir quaisquer dúvidas que possam advir do presente negócio, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, as partes poderão firmar o presente instrumento por meio de aposição de assinatura eletrônica, conforme disposto na Lei nº 14.063 de 2020, ou por contrato físico em 3 (três) vias de igual forma e substância, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Brasília/DF, {data\_full}.

**PROMITENTE VENDEDOR**

{assinatura\_vendedor}

**PROMISSÁRIO COMPRADOR**

{assinatura\_comprador}

**TESTEMUNHAS**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: testemunha\_1  CPF: cpf\_1\_testemunha | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: testemunha\_2  CPF: cpf\_2\_testemunha |