**TERMO DE RESERVA PARA FORMALIZAÇÃO FUTURA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

**De um lado**, **VCA DONA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **60.301.057/0001-52**, com sede na Av. Olívia Flores, 1.265, Bairro Candeias, Vitória da Conquista, Bahia, CEP: 45.028- 610, E-mail: financeiro01@vcaconstrutora.com.br, telefone/WhatsApp: 3025-1200. **Neste ato representada por seu sócio administrador** **ROBÉRIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, maior, capaz, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, portador do RG nº 2.247.356-40 SSP/BA, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista/BA, ora denominada apenas como “**PROMISSÁRIA VENDEDORA**”, para todos os fins deste instrumento.

**Do outro lado**, **{{ nome\_cliente }}**, brasileiro(a), maior, capaz, **{{ estado\_civil }}**,**{{ profissao }}**, portador(a) da cédula de identidade n° **{{ rg\_cliente }}** expedida por **{{ rg\_orgao }}**, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° **{{ cpf\_cliente }}**, residente domiciliado(a) na **{{ endereco\_cliente }},** CEP: **{{ cep\_cliente }}**, telefone **{{ telefone\_cliente }}**, e-mail: **{{ email\_cliente }}**, denominado(a) como “o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**”, para todos os fins deste instrumento.

**Considerando que** o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara ter conhecimento que a **PROMISSÁRIA VENDEDORA** é legítima possuidora e/ou proprietária do(s) terreno(s) onde será desenvolvido o empreendimento **DONA RESIDENCIAL**;

**Considerando que** o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** reconhece como seu domicílio, para todos os fins de direito, o declarado no cabeçalho acima, assim como os meios de contato por telefone, WhatsApp e e-mail. Desta forma, caso haja alteração, compromete-se a informar, por escrito, à **PROMISSÁRIA VENDEDORA** e, caso não realize a referida comunicação, presumir-se-á ciente(s) de eventuais notificações encaminhadas de acordo com os dados cadastrais informados;

E, estando as partes devidamente qualificadas no cabeçalho deste instrumento, têm entre si justo e acordado o presente Termo de Reserva, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O presente Termo tem por objeto a manifestação de interesse do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em reservar futura(s) unidade(s) vinculada(s) ao empreendimento **DONA RESIDENCIAL**, ainda em fase de pré-lançamento. A área privativa, metragem, especificações técnicas e demais características da(s) unidade(s) será(ão) definida(s) e detalhada(s) no Contrato Particular de Compra e Venda, conforme a(s) unidade(s) escolhida(s) pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no momento da aquisição.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Uma vez concretizada a devida incorporação, a **PROMISSÁRIA VENDEDORA**, compromete-se, quando da assinatura do Compromisso de Compra e Venda a, de fato, alienar e o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** a adquirir a(s) unidade(s).

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Para fins de reserva da(s) unidade(s), o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** efetuará à **PROMISSÁRIA VENDEDORA** o pagamento simbólico do valor de **R$ 2.000,00 (dois mil reais)**, a título de taxa mínima de reserva da(s) futura(s) unidade(s). O pagamento será realizado via PIX, conforme instruções a serem disponibilizadas juntamente com este Termo, após a confirmação de sua assinatura.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Após realizado o pagamento do sinal, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** ficará apto(a) à efetivação da presente reserva, a qual somente será confirmada após a análise e aprovação da documentação pertinente. Uma vez cumpridas essas condições, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** se compromete a firmar o contrato particular definitivo, no qual constarão todas as obrigações e especificações do imóvel ora reservado, pactuando então, de fato, a alienação da(s) unidade(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O valor pago a título de reserva da(s) futura(s) unidade(s), no momento de efetivação da alienação via contrato definitivo de compra e venda, será utilizado para abatimento do valor total alienado do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Em caso de não pagamento do valor de reserva no prazo de 48hrs, ou ainda, havendo pagamento parcial, a presente reserva perderá sua validade, independentemente de prévia comunicação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Fica desde já estipulado entre o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e a **PROMISSÁRIA VENDEDORA** que, por tratar-se de mera proposta de reserva, após o pagamento do valor acima estipulado, se, por algum motivo, não for possível a perfectibilizarão do negócio e assinatura do contrato particular definitivo entre as partes, o referido valor pago a título de sinal será integralmente devolvido pela **PROMISSÁRIA VENDEDORA** ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, em parcela única, no prazo de até 15 (quinze) dias após a comunicação escrita entre as partes referente à não continuação do negócio, por e-mail e/ou telefone/WhatsApp informado neste instrumento. Mencionada devolução será efetuada em conta de titularidade do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para a efetivação da devolução dos valores na hipótese descrita anteriormente, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** informa, neste ato, que o depósito deverá ser realizado na seguinte conta bancária, de sua titularidade: conta nº **{{ conta }}**, agência nº **{{ agencia }}**, banco **{{ banco }}**, ou por meio do PIX, chave **{{ chave\_pix }}**. O comprovante de pagamento ou transferência bancária emitido constituirá plena e irrevogável quitação à **PROMISSÁRIA VENDEDORA** quanto ao ressarcimento do valor.

**CLÁUSULA QUARTA:** Com base na Lei n° 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara sob todos os termos da legislação que, de forma livre, CONSENTIU em informar seus dados pessoais para a **PROMISSÁRIA VENDEDORA**, necessários para a execução do termo e procedimentos preliminares.

**CLÁUSULA QUINTA:** O presente termo de reserva foi intermediado pelo(a) corretor(a) **{{ nome\_corretor }}** inscrito(a) no CPF/CNPJ: **{{ cpf\_cnpj\_corretor }}**, assinando em conjunto e declarando ciência e concordância de que somente serão devidos honorários de comissão se for assinado e perfectibilizado o Contrato definitivo após o devido registro da incorporação imobiliária, sendo que a responsabilidade pelo pagamento da comissão pertencerá à **PROMISSÁRIA VENDEDORA**. Desde já fica estabelecido que a comissão se dará na ordem de **2,2% (dois décimos por cento)** do valor da venda. Eventualmente, caso não seja assinado o Contrato definitivo por desistência da reserva por parte do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**,nada poderá ser exigido a título de comissão pelo(a) corretor(a).

**CLÁUSULA SEXTA:** O presente Termo de Reserva formaliza a intenção do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em adquirir futura(s) unidade(s) no **DONA RESIDENCIAL**, conferindo-lhe preferência. É de extrema importância ressaltar que, a presente reserva, trata-se apenas de negociação preliminar, de forma que a alienação/oneração da(s) unidade(s) somente ocorrerá(ão) após pactuado o contrato de compra e venda definitivo, com o devido registro da incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/64, com a redação alterada pela Lei nº 14.382/22.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara que:

1. Foi cientificado e teve conhecimento prévio das cláusulas do presente instrumento, com a possibilidade da análise e ajustes por advogado de sua confiança, bem como leram, compreenderam e aceitaram o disposto, razão pela qual o celebram;
2. É parte plenamente capaz, não houve qualquer coação, fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade ou ainda inexperiência para gerir negócios ou assunção de obrigações. Ademais, declara que inexiste pendências que afetem ou possam vir a afetar o negócio objeto do presente instrumento;
3. Veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

**CLÁUSULA OITAVA:** As Partes declaram e aceitam que o presente Termo, que poderá ser assinado por ferramenta de assinatura eletrônica (nos termos do parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória 2.200- 2/2001), através da plataforma digitais, representando a vontade de todos que o assinam, como prova documental e título executivo extrajudicial para todos os fins e constituindo obrigação válida e exigível.

**CLÁUSULA NONA:** Este instrumento, por sua natureza preliminar negocial, não configura promessa irretratável ou definitiva de compra e venda, mas tão somente a reserva com base nas condições aqui pactuadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Fica eleito o Foro da Comarca de Vitória da Conquista/BA, para dirimir as questões oriundas deste termo e que não sejam resolvidas amigavelmente**.**

E por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente Termo em 02 (duas) vias, de igual teor e para um só efeito, na presença das duas testemunhas também signatárias.

Vitória da Conquista – BA, {{ data\_assinatura }}.

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

**DONA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

CNPJ sob o nº **60.301.057/0001-52**

PROMISSÁRIA VENDEDORA

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

**{{ nome\_cliente }}**

CPF sob o nº**{{ cpf\_cliente }}**

PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS 1

NOME: **Thaiane Sena Dos Santos**

CPF: 062.579.515-69

TESTEMUNHAS 2

NOME: **Alana Oliveira Bastos**

CPF: 072.455.355-55