## CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda ***MARCOS PAULO PEREIRA BAPISTA*** solteiro, morador de Jacarepaguá RJ- bairro tanque- Rua Elvira da Fonseca n°113 de **CPF-085.894.557-69**, de ora em diante denominado simplesmente por PROMITENTE VENDEDOR e, de outro lado ***THIAGO CEZAR DE SOUZA*** solteiro, morador de Jacarepaguá RJ- bairro- vila valqueire Rua itamotinga **CPF-123.911.507-50**, de ora em diante denominado simplesmente por PROMISSÁRIO COMPRADOR **,** contratam a compra e venda de um imóvel/terreno, situado em **Duque de Caxias RJ bairro Capivari –Rua catalão quadra 3 lote 32** , com área de **750M²** metros quadrados, medindo 15 metros de frente, por 50 metros de fundos, pelo preço e prazo abaixo estipulados e sob as cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA 1a**. - O preço da venda é de **R$25.000,00**(**Vinte e Cinco Mil Reais** ), que o PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar ao PROMITENTE VENDEDOR, dentro do prazo de **13 (treze** ) meses, em prestações mensais **de R$1.500,00 (Hum Mil e Quinhentos Reais** ), todo o dia **30** de cada mês.

**Obs**: **O valor da entrada será paga em uma prestação de R$5.500,00( cinco mil e quinhentos reais)no dia 30 de junho de 2017 sendo assim totalizando 14 prestações, condições já acordada entre ambas as partes.**

**CLÁUSULA 2a.** - Salvo permissão do PROMITENTE VENDEDOR, por escrito, não poderá o PROMISSÁRIO COMPRADOR atrasar o pagamento de mais de duas prestações, sob pena de rescisão automática do contrato, nos termos do art 474 do Novo Código Civil.

**Parágrafo primeiro** – No caso de rescisão por inadimplemento, pagará o PROMISSÁRIO COMPRADOR ao PROMITENTE VENDEDOR a multa prevista na cláusula 13ª , sendo que tal importância poderá ser descontada da soma de valores pagos pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, e se este valor for maior do que a multa pactuada, será obrigatório ao PROMITENTE VENDEDOR a restituição da diferença ao PROMISSÁRIO COMPRADOR.

**Parágrafo segundo** – Caso os valores até então pagos ao PROMITENTE VENDEDOR não sejam suficientes ao pagamento da multa, poderá ele cobrar a diferença.

**CLÁUSULA 3a.** – A posse do imóvel será transferida pelo PROMITENTE VENDEDOR ao PROMISSÁRIO COMPRADOR até o dia **30** de março de **2017**

**CLÁUSULA 4a**. - O PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá realizar no imóvel as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias que entender, ficando todas, incorporadas àquele, sem direito a indenizações ou exercício de retenção. Em qualquer caso, tais benfeitorias deverão obedecer às posturas municipais.

**CLÁUSULA 5a**. - Ficam a cargo do PROMISSÁRIO COMPRADOR todas as despesas da escritura definitiva, inclusive as de registro, e bem assim quaisquer impostos que de ora em diante incidirem sobre o imóvel objeto da presente transação.

**CLÁUSULA 6a.** - Caso haja inadimplemento das obrigações assumidas por parte do PROMISSÁRIO COMPRADOR, este, além de incorrer nas penalidades cabíveis, perderá também as benfeitorias porventura realizadas no imóvel, sem direito a retenção ou indenização alguma, seja qual for o valor de tais benfeitorias, ou se são necessárias, úteis ou voluptuárias.

**CLÁUSULA 7a.** - Se o PROMITENTE VENDEDOR, após o pagamento das importâncias descritas na cláusula segunda, recusar-se a outorgar a escritura definitiva em favor do PROMISSÁRIO COMPRADOR, este poderá exigir a restituição, em dobro, das importâncias pagas, bem como indenização por benfeitorias e mais a multa contratual se não preferir exigir a outorga judicial da escritura pública.

**CLÁUSULA 8a.** - Qualquer recebimento que o PROMITENTE VENDEDOR fizer fora dos prazos estabelecidos será considerado como concessão especial e não terá nenhum efeito de maneira a alterar qualquer cláusula do presente contrato.

**CLÁUSULA 9a**. - O PROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a defender o terreno objeto deste contrato, de turbações de terceiros e mantê-lo em perfeitas condições de limpeza, com exceção das obras que para sua perfeita conservação forem exigidas pelos poderes públicos competentes.

**CLÁUSULA 10a**. – O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo arrependimento.

**CLÁUSULA 11a**. – O imóvel objeto do presente contrato encontra-se livre de quaisquer ônus, impostos ou despesas, prometendo o PROMITENTE VENDEDOR entregá-lo livre e desembaraçado ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, mediante o cumprimento das cláusulas constantes deste contrato, respondendo o PROMITENTE VENDEDOR pela evicção de direito..

**CLÁUSULA 12a**. - O presente contrato obriga em todos os seus termos, não só as partes, como também seus herdeiros e sucessores.

**CLÁUSULA 13a.** - As partes contratantes estabelecem uma multa de **15% (Quinze por cento)**, sobre o valor do presente contrato, para qualquer das partes que infringir o presente, além de compor as perdas e danos que causar.

Os contratantes elegem, para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, o foro da situação do imóvel objeto deste compromisso, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda, em 2 (duas) vias de igual teor, para um só fim, perante as testemunhas abaixo assinadas.

# Local e data

***Marcos Paulo pereira baptista***

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

PROMITENTE VENDEDOR

***Thiago Cezar de Souza***

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

PROMISSÁRIO COMPRADOR

**Testemunhas**: 1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

