

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, de um lado, como **PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES)**:

NOME COMPLETO: João da Silva **NACIONALIDADE:** Brasileiro(a) **ESTADO CIVIL:** Casado(a) **REGIME DE BENS:** Comunhão Parcial de Bens **PROFISSÃO:** Engenheiro **RG:** 12.345.678-9 SSP/SP **CPF:** 123.456.789-00 **ENDEREÇO:** Rua das Flores, nº 123, Bairro Jardim Primavera, Campinas/SP, CEP: 13000-000

(Se houver cônjuge, incluir os dados completos do(a) cônjuge, seguindo a mesma estrutura acima)

E de outro lado, como **PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES)**:

NOME COMPLETO: Maria Oliveira **NACIONALIDADE:** Brasileira **ESTADO CIVIL:** Solteira **PROFISSÃO:** Arquiteta **RG:** 98.765.432-1 SSP/SP **CPF:** 987.654.321-00 **ENDEREÇO:** Avenida do Sol, nº 456, Bairro Nova Esperança, Campinas/SP, CEP: 13100-000

(Se houver cônjuge, incluir os dados completos do(a) cônjuge, seguindo a mesma estrutura acima)

As partes, acima qualificadas, têm justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O(A)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) é(são) legítimo(s) possuidor(es) e proprietário(s) do seguinte imóvel:

- **TIPO:** Apartamento Residencial
- **ENDEREÇO COMPLETO:** Rua dos Sonhos, nº 789, Apartamento 101, Bloco A, Condomínio Residencial Harmonia, Bairro Centro, Campinas/SP, CEP: 13000-111
- **ÁREA PRIVATIVA:** 85,00 m² (oitenta e cinco metros quadrados)
- **ÁREA COMUM:** 15,00 m² (quinze metros quadrados)
- **ÁREA TOTAL:** 100,00 m² (cem metros quadrados)
- **FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO:** 0,005%
- **MATRÍCULA:** Nº 123.456 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campinas/SP
- **CADASTRO MUNICIPAL (IPTU):** 00.11.22.3333.4444.5555

1.2. O imóvel é composto por sala de estar/jantar, dois quartos (sendo uma suíte), cozinha, lavanderia, banheiro social e uma vaga de garagem indeterminada (ou vaga específica, se houver).

1.3. O(A)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) declara(m) que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, hipotecas, penhoras, ações ou quaisquer

outros gravames, e que não pende sobre ele nenhuma ação judicial ou extrajudicial que possa comprometer a venda.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O preço total certo e ajustado pela promessa de compra e venda do imóvel descrito na Cláusula Primeira é de **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**.

2.2. O pagamento será realizado pelo(a)s PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) ao(à)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) da seguinte forma:

- **2.2.1. SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO:** R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) serão pagos no ato da assinatura deste contrato, por meio de [Transferência Bancária / Pix / Cheque nº XXXX], servindo este valor como arras confirmatórias, nos termos do artigo 418 do Código Civil.
- **2.2.2. PARCELA INTERMEDIÁRIA:** R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) serão pagos em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura deste contrato, por meio de [Transferência Bancária / Pix].
- **2.2.3. SALDO DEVEDOR:** O remanescente de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) será pago no ato da outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, que se dará mediante [financiamento bancário a ser obtido pelo(a)s PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) junto à instituição financeira de sua escolha OU recursos próprios].

2.3. Em caso de financiamento bancário, o(a)s PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) se compromete(m) a iniciar imediatamente os trâmites necessários junto à instituição financeira, fornecendo toda a documentação solicitada.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE E DA ENTREGA DAS CHAVES

3.1. A posse precária do imóvel será transmitida ao(à)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) na data do pagamento do sinal e princípio de pagamento (Cláusula 2.2.1), para fins de visitação e medições necessárias para o planejamento da mudança.

3.2. A posse definitiva e a entrega das chaves ocorrerão simultaneamente com a outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda e a quitação integral do preço ajustado.

3.3. A partir da data de entrega das chaves, todas as despesas relativas ao imóvel, tais como condomínio, IPTU, contas de consumo (água, luz, gás) e quaisquer outras taxas ou tributos, passarão a ser de responsabilidade exclusiva do(a)s PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES). As despesas anteriores a esta data são de responsabilidade do(a)s PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES).

CLÁUSULA QUARTA – DA ESCRITURA PÚBLICA

4.1. O(A)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) se compromete(m) a outorgar a Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda do imóvel ao(à)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) ou a quem este(s) indicar(em), livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas e ações, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da data de assinatura deste contrato ou da aprovação do financiamento bancário, o que ocorrer por último.

4.2. Todas as despesas com a lavratura da Escritura Pública (ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, emolumentos cartorários de escritura e registro) correrão por conta exclusiva do(a)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES).

CLÁUSULA QUINTA – DAS ARRAS E DA MULTA POR INADIMPLEMENTO

5.1. As arras (sinal) mencionadas na Cláusula 2.2.1 têm caráter confirmatório.

5.2. Em caso de desistência ou inadimplemento contratual por parte do(a)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES), este(s) perderá(ão) o valor pago a título de arras em favor do(a)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES), nos termos do artigo 418 do Código Civil, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, se houver.

5.3. Em caso de desistência ou inadimplemento contratual por parte do(a)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES), este(s) deverá(ão) restituir em dobro o valor recebido a título de arras ao(à)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES), nos termos do artigo 418 do Código Civil, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, se houver.

5.4. Além das arras, a parte que der causa à rescisão do presente contrato por inadimplemento de quaisquer de suas cláusulas ou condições, sujeitar-se-á ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do negócio, a título de cláusula penal, sem prejuízo da parte inocente buscar o cumprimento da obrigação ou indenização por perdas e danos.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESPONSABILIDADE CIVIL

6.1. O(A)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) declara(m) que o imóvel objeto deste contrato foi vistoriado pelo(a)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) e se encontra em perfeito estado de conservação, conforme as condições atuais, e que o(a)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) o aceita(m) no estado em que se encontra, nada tendo a reclamar futuramente quanto a vícios aparentes.

6.2. O(A)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) se responsabiliza(m) pela existência de vícios redibitórios ou ocultos que impossibilitem ou diminuam sensivelmente o valor do imóvel, e que não eram de conhecimento do(a)(s) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) na data da assinatura deste contrato, nos termos do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

7.2. Fica expressamente estabelecido que o(a)(s) PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES) se obriga(m) a fornecer todas as certidões negativas necessárias para a lavratura da escritura, no prazo e na forma legalmente exigidos.

7.3. O presente instrumento poderá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de publicidade e direito de sequência, às expensas da parte interessada.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. As partes elegem o foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo, para que produza seus devidos e legais efeitos.

Campinas/SP, 29 de junho de 2025.

PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES):

João da Silva CPF: 123.456.789-00

(Assinatura do cônjuge, se houver)

Nome do(a) Cônjuge do Vendedor CPF: XXXXXXXXXX-XX

PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES):

Maria Oliveira CPF: 987.654.321-00

(Assinatura do cônjuge, se houver)

Nome do(a) Cônjuge do Comprador CPF: XXXXXXXXXX-XX

TESTEMUNHAS:

1.

Nome Completo: [Nome da Testemunha 1]

CPF: [CPF da Testemunha 1]

RG: [RG da Testemunha 1]

2.

Nome Completo: [Nome da Testemunha 2]

CPF: [CPF da Testemunha 2]

RG: [RG da Testemunha 2]