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

CÓDIGO DO CONTRATO: **#CODIGO\_CONTRATO**

Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, de um lado, a(s) parte(s) COMPROMISSÁRIA(S) VENDEDORA(S), nomeada(s) e qualificada(s) na CLÁUSULA PRIMEIRA, doravante designada(s) simplesmente PARTE VENDEDORA, proprietária(o/s) do IMÓVEL mencionado na CLÁUSULA SEGUNDA e, do outro lado, a(s) parte(s) COMPROMISSÁRIA(S) COMPRADORA(S), nomeada(s) e qualificada(s) na CLÁUSULA SEGUNDA, doravante designada(s) simplesmente PARTE COMPRADORA, pactuam que a(s) parte(s) COMPROMISSÁRIA(S) VENDEDORA(S) se compromete(m) a VENDER à(s) parte(s) COMPROMISSÁRIA(S) COMPRADORA(S), e esta(s) convenciona(m) ADQUIRIR-LHE(S) o imóvel descrito na CLÁUSULA TERCEIRA, pelo preço certo e ajustado nos termos e condições estipulados na CLÁUSULA QUARTA, que mutuamente OUTORGA(M) e aceita(m). A saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PARTE VENDEDORA**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome completo | **#PARTE\_VENDEDORA** |
| Nacionalidade | #NACIONALIDADE |
| Estado civil | #ESTADO CIVIL |
| CPF | #CPF |
| E-mail | #E\_MAIL |
| Endereço | #ENDEREÇO |
| Bairro / Cidade / Estado | #1BAIRRO, #1CIDADE/#1UF |
| CEP | #CEP |

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA PARTE COMPRADORA**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome completo | **#PARTE\_COMPRADORA** |
| Nacionalidade | #2NACIONALIDADE |
| Estado civil | #2ESTADO CIVIL |
| CPF | #2CPF |
| E-mail | #2E\_MAIL |
| Endereço | #2ENDEREÇO |
| Bairro / Cidade / Estado | #2BAIRRO, #2CIDADE/#2UF |
| CEP | #2CEP |

**CLÁUSULA TERCEIRA – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

|  |  |
| --- | --- |
| Endereço do imóvel | **#END\_IMOVEL** |
| CEP | **#3CEP** |
| Cartório | #CARTORIO |
| Número da matrícula | #MATRICULA |
| Número do IPTU | #INSCRICAO\_IPTU |

**CLÁUSULA QUARTA – FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

4.1 **PREÇO TOTAL:** **R$ #PREÇO\_COMPRA**, cujo pagamento se dá conforme o que segue:

**- R$** **#SINAL**, quantia paga como sinal e princípio de pagamento pela PARTE COMPRADORA para a PARTE VENDEDORA no ato de assinatura deste documento, sendo considerada arras nos termos do Art. 417 a 419 do Código Civil. A quantia será paga à empresa imobiliária intermediadora HouseUp, para custódia do recurso, cujos dados de pagamento são: Banco Inter – código 077, agência 001, conta corrente 27437900-7, chave PIX (CNPJ) 47952730000156, que também será compartilhado aos compradores via WhatsApp, se solicitada;

**- R$** **#ENTRADA**, quantia a ser paga pela PARTE COMPRADORA, a título de entrada, até o momento da assinatura da escritura pública ou do contrato particular com força de escritura pública (contrato de financiamento imobiliário);

**- R$** **#FINANCIAMENTO**, quantia a ser paga pela PARTE COMPRADORA para a PARTE VENDEDORA através de financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, cujo depósito será realizado em conta corrente de preferência da PARTE VENDEDORA, a ser oportunamente indicada por ela à instituição financeira, tão logo a transferência de propriedade esteja concluída e evidenciada ao banco financiador;

**- R$** **#FGTS**, quantia a ser paga pela PARTE COMPRADORA com valores do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a serem depositados em conta bancária da PARTE VENDEDORA no mesmo momento do pagamento da quantia financiada, se houver;

- **R$ #SUBSIDIO**, quantia a ser paga pela PARTE COMPRADORA para a PARTE VENDEDORA através de subsídio direto do governo federal, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, que será depositada na conta de preferência da PARTE VENDEDORA, em conjunto com o valor de financiamento aprovado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**: Na hipótese de o contrato de financiamento imobiliário, se houver, não ser viabilizado no montante informado, a PARTE COMPRADORA poderá efetuar o pagamento da diferença de modo diverso, pactuando diretamente com a PARTE VENDEDORA, que poderá ou não aceitar. Não sendo possível a quitação ocorrer de uma ou outra maneira, ou as condições de pagamento do financiamento imobiliário já aprovado alterarem em função da política de crédito do agente financeiro, resultando em desfavor da PARTE COMPRADORA, a PARTE VENDEDORA e a PARTE COMPRADORA concordam em não concluir o processo de compra e venda, não sendo devida devolução ou pagamento complementar de qualquer natureza, a qualquer das partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: A PARTE COMPRADORA declara que este imóvel não se trata de sua primeira aquisição.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**: A PARTE VENDEDORA declara que, em função de acordo com a PARTE COMPRADORA, **se compromete a pagar à PARTE COMPRADORA a quantia de R$ #RETORNO**, no dia em que receber a quantia paga através de financiamento imobiliário.

**CLÁUSULA QUINTA – ORIENTAÇÕES, DESPESAS E QUITAÇÕES**

1. As partes devem seguir todas as orientações da HouseUp e, se houver, do correspondente bancário da instituição que viabilizou a compra por financiamento. Caso qualquer das partes ignore ou negligencie por mais de 72 horas as instruções da HouseUp quanto às etapas necessárias para a viabilidade desta transação, a parte oposta poderá denunciar a transação por desídia, considerando a outra parte como desistente. Se a parte denunciada não concordar com a denúncia, caberá à HouseUp, com fundamento nos fatos e nos argumentos presenciados na intermediação, dar mais prazo para a parte denunciada, não podendo ser mais que 72 horas, ou dar o negócio como desistido por uma das partes, com as consequências contratuais que lhe forem próprias.
2. A PARTE COMPRADORA concorda que todos os emolumentos e taxas, como as relacionadas à escritura pública definitiva ou contrato de financiamento imobiliário, registro em cartório, imposto de transmissão, e demais despesas inerentes, corram exclusivamente por sua conta.
3. A PARTE VENDEDORA compromete-se desde já a providenciar todas as quitações fiscais do referido imóvel e a documentação para transferência definitiva no prazo de até #PRAZO\_VENDEDORES dias, contados a partir da assinatura deste contrato, com prazo limite até a data de assinatura da escritura pública ou contrato de financiamento imobiliário. Se não o fizer por omissão ou desídia, a PARTE COMPRADORA pode considerar a PARTE VENDEDORA como desistente, com as consequências contratuais que lhe forem próprias.
4. A posse do imóvel será concedida à PARTE COMPRADORA no momento #POSSE\_OU\_REGISTRO. Os débitos relativos ao imóvel serão pagos pela parte que estiver em sua posse no período de referência. Se houver pagamento proporcional devido a uma ou outra parte, o pagamento total será realizado pela parte que tiver maior valor a pagar, sendo reembolsado, no mesmo dia, pela outra parte, no montante que não lhe é devido, incorrendo em pagamento adicional se pago em atraso, nos termos da cláusula sexta. Se a posse se der após a assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento, a PARTE VENDEDORA se compromete a transferir à PARTE COMPRADORA o valor correspondente à correção monetária pela Caderneta de Poupança, que é depositado em sua conta bancária junto com o devido crédito da venda, ou 0,5% do valor da transação de venda e compra, o que for maior, ao mês, contabilizados diariamente, como compensação ao usufruto do imóvel durante o período que antecede o registro. À PARTE VENDEDORA é permitida uma tolerância de 15 dias para a desocupação do imóvel após o registro da compra em nome da PARTE COMPRADORA, entretanto, se o fizer, deverá ser pago à PARTE COMPRADORA a quantia de 0,033% ao dia do valor de compra do bem, pagos até a data da desocupação.
5. A PARTE COMPRADORA será responsável pelo pagamento das contas de consumo, dos impostos e das taxas relativas ao imóvel, tal como IPTU, FUNESBOM e Condomínio, se houver, a partir da data da posse no imóvel, observando o período de referência da conta de consumo, do imposto ou da taxa. A PARTE COMPRADORA também deve apresentar o protocolo de solicitação ou a finalização da troca de titularidade das contas de consumo e dos impostos e taxas em até 7 (sete) dias após o registro do imóvel em seu nome, sob pena de multa de R$ 100,00 por mês, por conta de consumo, imposto ou taxa não transferida, mesmo que o pagamento esteja adimplente. Se houver inadimplência, o valor da multa será o dobro do valor devido ou R$ 200,00 por conta de consumo, imposto ou taxa não transferida, o que for maior.
6. A PARTE VENDEDORA se compromete a entregar a Certidão Negativa de Débitos (CND) de todas as taxas e encargos incidentes sobre o referido imóvel, tais como IPTU, Condomínio, FUNESBOM, e outros eventualmente incidentes sobre o bem (débitos *propter rem*), não elencados aqui, se houver, até a assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário. Caso as CND não sejam apresentadas, ou outro comprovante que evidencie os débitos em dia, a HouseUp poderá fazer o pagamento e, se o fizer, a PARTE VENDEDORA concorda que deverá devolver o recurso à empresa com acréscimo nos termos da cláusula sexta.
7. Nos casos em que a PARTE COMPRADORA detiver a posse do imóvel antes do registro, a PARTE COMPRADORA fica impedida de celebrar com terceiros qualquer contrato de locação do imóvel, ainda que verbal, sob pena de multa de 10% do valor de compra e venda deste contrato de compromisso de compra e venda.

**CLÁUSULA SEXTA – MULTA E JUROS CONTRATUAIS**

* 1. Onde houver valor devido ou parcelamento de pagamentos, caso a PARTE COMPRADORA ou VENDEDORA atrase ou torne-se inadimplente, será devida uma multa à parte contrária de 2% sobre o valor devido ou parcela em atraso, se tratar-se de parcelamento, juros de 1% ao mês e atualização monetária atrelada ao IPCA. Se for realizado o protesto da dívida, que por este contrato é autorizado por ambas as partes, o valor devido terá um acréscimo de 10%, a título de indenização pelo trabalho de cobrança. Se houver a judicialização da cobrança, ao valor devido será acrescido 20%, com vistas ao pagamento de honorários advocatícios. As penalizações anteriores também se aplicam aos créditos relativos aos honorários de intermediação devidos à HouseUp.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES FINAIS**

* 1. A PARTE VENDEDORA declara fazer a presente venda por boa, firme e valiosa, e responderá, se chamada, pela evicção de direito, na forma da lei.
  2. A PARTE COMPRADORA tem pleno conhecimento das condições atuais do imóvel, verificadas por si mesma, cujo estado e valor se encontram em consonância com o preço de compra e venda pactuado.
  3. Caso a PARTE COMPRADORA tome conhecimento de algum vício oculto em até 15 dias, não identificável na antecedência da moradia, a PARTE VENDEDORA terá até 15 dias, a contar da data de entrega das chaves, para realizar os reparos suficientemente necessários para restituir a funcionalidade prejudicada.
  4. Pela intermediação realizada, fica a PARTE VENDEDORA obrigada a pagar honorários sobre a venda do imóvel, o que ocorrerá no montante e nas condições previstas em contrato particular previamente assinado. A comissão é devida à HouseUp, consultoria imobiliária de CNPJ 47.952.730/0001-56, cujo responsável pela intermediação é o corretor de imóveis #CORRETOR. A nota fiscal de intermediação será emitida no ato do recebimento final do valor devido, se o contrato particular não dispuser em contrário.
  5. Se a PARTE COMPRADORA desistir da compra, a esta caberá o pagamento dos honorários de intermediação à HouseUp, no montante de 6% sobre o valor da negociação, cuja cobrança poderá ser protestada ou judicializada, se não for paga, com as penalizações previstas na cláusula sexta.
  6. A PARTE VENDEDORA autoriza a HouseUp a se sub-rogar em seus créditos, no valor e limite relativo aos honorários de intermediação, mais os acréscimos de multa, juros e correção monetária próprias do parcelamento, podendo retê-los a seu favor diretamente, caso o pagamento não seja realizado de uma única vez e/ou envolva desembolsos futuros a serem realizados pela PARTE COMPRADORA.
  7. Caso a PARTE COMPRADORA contrate os serviços de pós-venda da HouseUp, além do pagamento da prestação de serviço acordado, a PARTE COMPRADORA também deverá depositar no Banco Cora - código 403, agência 0001, conta corrente 3195784-0, chave PIX (Celular) 2199891-9848, em até 7 (sete) dias após a data da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário, as custas relativas ao pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Registro do título no Registro de Imóveis competente e outros impostos e taxas incidentes, se houver, com vistas a não atrasar o processo de finalização da compra e venda.
  8. A ausência de pagamento ou de disponibilidade do recurso em conta da HouseUp, na data e hora da realização do serviço, incorrerá em multa à PARTE COMPRADORA de R$ 150,00, devidas à HouseUp, a título de indenização pelas custas com locomoção e disponibilidade infrutífera, que se repetirá a cada dia útil subsequente, enquanto não houver o pagamento ou a disponibilidade do recurso em conta, tempestivamente ao horário do serviço prestado ou disponível a ser prestado.
  9. O valor a ser depositado deverá ser suficiente para o pagamento dos impostos e das taxas, cuja estimativa foi previamente comunicada à PARTE COMPRADORA pela HouseUp. Se o pagamento for superior ao necessário, a HouseUp devolverá a diferença para a conta bancária de envio, no mesmo dia de pagamento dos impostos e/ou taxas. Se insuficiente, a HouseUp poderá ou não realizar o pagamento às suas próprias expensas. Se o fizer, deverá ser reembolsada no mesmo dia de pagamento dos impostos e/ou taxas. Se o reembolso ocorrer depois, será devido, no ato de pagamento, o acréscimo de multa, juros e atualização monetária conforme previsto na cláusula sexta, que incidirão sobre a diferença paga pela HouseUp.
  10. Caso a PARTE COMPRADORA não contrate os serviços de pós-venda da HouseUp, fica obrigada, por este instrumento, a entregar à HouseUp, em até 60 (sessenta) dias após a assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário, uma certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel constando o registro da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário derivados deste compromisso de compra e venda, bem como a apresentar os protocolos de transferência de titularidade do IPTU e FUNESBOM. Caso o prazo seja ultrapassado por omissão, incapacidade financeira de qualquer natureza ou desídia, fica a PARTE COMPRADORA obrigada a pagar à PARTE VENDEDORA, a título de indenização, o valor equivalente a 1% ao mês, calculados sobre o valor de compra e venda, pro rata die (calculados proporcionalmente ao dia), a contar da data de assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário. Se o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias, ou seja, superar 90 (noventa) dias, além do acréscimo dos valores acima, a PARTE VENDEDORA poderá realizar a adjudicação compulsória inversa, cujas custas cartorárias e/ou judiciais despendidas poderão ser cobradas posteriormente da PARTE COMPRADORA, extrajudicialmente e/ou judicialmente.
  11. Caso, no curso do registro do título de compra e venda, seja identificada a necessidade de realizar algum ato de registro, averbação ou outra exigência de competência da PARTE VENDEDORA, esta demanda deverá ser destacada e apresentada à PARTE VENDEDORA, sob pena da PARTE COMPRADORA assumir a obrigação para si, bem como o pagamento por estas custas, sem direito a reembolso. A PARTE VENDEDORA terá 15 (quinze) dias para cumprir a exigência, sob pena de, após este prazo, pagar à PARTE COMPRADORA o valor equivalente a 1% ao mês, calculados sobre o valor de compra e venda, pro rata die (calculados proporcionalmente ao dia), a contar da data de assinatura da escritura pública ou do contrato de financiamento imobiliário.
  12. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.
  13. Fica eleito o foro de #FORO\_CIDADE para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que venham ter, por mais privilegiado que seja.
  14. O presente instrumento obriga em todos os seus termos, itens e condições os contratantes por si, seus bens, herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

As partes assinam o presente contrato através de assinatura eletrônica, totalmente em conformidade com a Medida Provisória 2.200-2, o Código Civil Brasileiro, as Resoluções do Comitê Gestor do Instituto de Chaves Públicas e as Instruções Normativas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação que regulam a matéria, com a assinatura das duas testemunhas abaixo identificadas, em razão de tudo terem assistido e de tudo terem tido conhecimento, para um só efeito de direito.

São Gonçalo, 19 de dezembro de 2024

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ #PARTE\_VENDEDORA Parte Vendedora | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ #PARTE\_COMPRADORA Parte Compradora |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  #PARTE\_VENDEDORA Parte Vendedora |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Evelyn Lopes Pereira da Silva Testemunha CPF 123.902.737-00 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rodrigo Hélio Nascimento de Andrade Testemunha CPF 143.395.357-96 |