

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

As partes abaixo identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1º - PARTES CONTRATANTES:

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES): nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil com regime de bens, RG xxxxxxxx, CPF xxxxxxxxxx, residente na cidade de Juiz de Fora, na Rua xxxxxxxx nº xx apto xxx, bairro xxxxxxxxxx, CEP xxxxxxxx, telefones xxxxxxxx e email xxxxxxxxxxxxxxxx;

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES): nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil com regime de bens, RG xxxxxxxx, CPF xxxxxxxxxx, residente na cidade de Juiz de Fora, na Rua xxxxxxxx nº xx apto xxx, bairro xxxxxxxxxx, CEP xxxxxxxx, telefones xxxxxxxx e email xxxxxxxxxxxxxxxx;

2º - DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO E SITUAÇÃO JURÍDICA:

O presente contrato tem como **OBJETO** a venda do(a)(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s):

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, devidamente Registrado e descrito na Matrícula xxxxx do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Juiz de Fora – MG, número de inscrição do junto a prefeitura xxxxxxxx, CEP xxxxxxxx.

Condições ou situações especiais que afetam o imóvel, descritos ou não na matrícula do imóvel (se necessário, caso contrário apagar o este ITEM):

- a) Alguma situação da garagem? Presa? Rotativa? Etc? descrever
- b) Há alienação no imóvel? descrever
- c) Há alguma averbação a ser mencionada que o comprador deve saber? Faixa non aedificante? Detalhes do habite-se? descrever
- d) Há alguma averbação a ser feita? Casamento? Construção? Baixa de usufruto? Descrever separadamente
- e) O imóvel está alugado, situação de conhecimento das partes bem como todas suas implicações, passando o contrato de locação a fazer parte do presente instrumento; (no caso de imóvel locado)

Os bens móveis e utensílios **abaixo descritos**, permanecerão no imóvel OBJETO deste contrato, confirmados pelas fotos de apresentação do imóvel, e fazem parte da presente transação e compõe o valor pago pelo imóvel:

- a) Sala:
- b) Quarto 1:
- c) Quarto 2:
- d) Cozinha:
- e) Banheiros:
- f) Espaço Gourmet:
- g) Toda parte elétrica e hidráulica, com suas instalações, metais e louças.
- h) Itens e condições previstas na vistoria de locação do imóvel; (usar no caso de imóvel locado)

O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) que vistoriou(aram) o(s) imóvel(is) OBJETO deste contrato, ter conhecimento do mesmo, de suas características, benfeitorias e medidas, e o aceitam no estado em que se encontra e renuncia(m) quaisquer direitos ou questionamentos futuros que porventura possam existir relativos ao estado de conservação do imóvel.

O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** declara(m) que se compromete(m) a vender o imóvel no estado que se encontra e obriga(m)-se a zelar pela conservação do imóvel até a data da entrega definitiva das chaves.

3º- DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, senhores e legítimos proprietários do imóvel acima discriminado, por este instrumento e na melhor forma de direito, se compromete(m) a vender o imóvel objeto deste contrato, livre e desembaraçado de quaisquer tipos de ônus ou gravame, ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, e este(s) a comprar, pelo valor total abaixo mencionado que serão pagos conforme condições abaixo: **(se for mais de um imóvel determinar valor tributário de cada um)**

VALOR DO IMÓVEL: R\$xxxxxxxxxxxx(xxxxxxxxxxxx)

- a) **R\$xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx)** pagos como sinal de negócio, através de **TED ou PIX** **(alterar se for o caso de dinheiro ou cheque etc)** para a conta abaixo descrita, em até 2 (dois) dias úteis a contar desta data, passando o contrato a ter validade após a boa compensação bancária;
- b) **R\$xxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** que serão pagos através de financiamento imobiliário que será contratado pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** junto à instituição financeira **somados aos recursos do FGTS (se for o caso)** devendo a assinatura do contrato de financiamento ocorrer em até **60 (sessenta)** dias úteis a contar desta data; **se tiver algo a ser resolvido na matrícula do imóvel etc, alterar e colocar o prazo como sendo: a contar da liberação da matrícula do imóvel com a devida xxxxxxxxxxxxx**

Dados bancários para os pagamentos:

Banco com código:

Agência:

Conta corrente ou poupança:

Chaves PIX:

Titular:

CPF:

Condições específicas do financiamento bancário:

- a) O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** declara(m) ter(em) ciência de que a liberação dos recursos referentes ao financiamento ocorrerá após o devido registro do financiamento junto ao cartório de registro de imóveis e não no momento da assinatura do contrato de financiamento, o que leva um determinado prazo de acordo com as normas cartorárias e demais burocracias como emissão de guia de ITBI junto a prefeitura dentre outros, ou seja, **aproximadamente 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do Contrato de Financiamento**, ficando claro ainda não se tratar de prazo fixo, podendo ser antecipado ou dilatado.
- b) O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** deverão dar entrada no registro do contrato de financiamento junto ao cartório de registro de imóveis no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura sob pena de aplicabilidade das penalidades abaixo previstas;
- c) **No caso de avaliação do imóvel abaixo do valor necessário** para a liberação do financiamento no valor pretendido, ou no caso de recusa do imóvel como garantia pela instituição financeira, o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** poderão complementar o valor com recursos próprios ou não sendo possível o negócio poderá ser desfeito sem prejuízo para as partes com a devida restituição dos valores já pagos em até 05 (cinco) dias e consequente liberação automática do imóvel para novas transações, ficando cada parte responsável por arcar com os custos que já tiverem efetuado o pagamento como avaliação do imóvel dentre outros.

Condições e consequências por atrasos ou não pagamento:

- a) **No caso de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas acima mencionadas, ensejará o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela;**
- b) **Será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sempre calculados de forma proporcional diária, até o efetivo pagamento;**
- c) **Ultrapassados 60 (sessenta) dias a contar do atraso o contrato será automaticamente rescindido de pleno direito e, portanto, aplicáveis as multas e penalidades previstas;**
- d) **Não haverá aplicação da penalidade acima prevista no caso de o atraso ter sido ocasionado por fato atribuído ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES);**
- e) **Não haverá aplicação da penalidade acima prevista no caso de o atraso ter sido ocasionado por demora acima da normalidade de órgãos públicos ou afins, desde que o comprador tenha tomado as devidas providências no tempo necessário;**

4º- DA POSSE E ENTREGA DO IMÓVEL:

A posse do imóvel objeto deste contrato deverá ser entregue pelo(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** ao(s) **PROMISSÁRIO(OS) COMPRADOR(ES)** na data e condições abaixo:

- a) Data da entrega da posse: **xx/xx/xxxx** (data específica ou momento ex: no ato da assinatura da escritura, ou X dias a contar da data ou situação Y)
- b) No ato da assinatura do contrato de financiamento, será condição para o recebimento da posse, o pagamento integral do custo de documentação para a conta da empresa intermediadora conforme documento apartado anexo a este instrumento. (usar como padrão para a posse no ato do contrato)
- c) Data da entrega da posse: no ato de apresentação do protocolo de entrada do registro do contrato de financiamento junto ao cartório de registro de imóveis; (usar no caso de utilizar outro despachante que não o nosso)
- d) O **PROMISSÁRIO(OS) COMPRADOR(ES)** receberá a posse indireta do imóvel objeto deste contrato no ato da quitação do bem e assinatura da Escritura Pública uma vez que, como é de ciência das partes, o imóvel está locado, passando então a receber os aluguéis. Ciente ainda das implicações e regramentos legais para a retomada da posse direta do imóvel. (usar no caso de imóveis locados)

Todos os impostos, taxas, dívidas ou encargos, de caráter tributário ou não, referentes ao imóvel serão de responsabilidade única e exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** até a efetiva entrega da posse do imóvel ao(s) **PROMISSÁRIO(OS) COMPRADOR(ES)**, quando estes passarão a ser integralmente responsáveis pelo pagamento se obrigando inclusive a transferir a titularidade de todas as contas para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, sob pena de arcar com prejuízos e danos causados. Para comprovação de quitação deverão apresentar os documentos abaixo quando da transferência da posse, além de outros que se fizerem necessários e não listados:

- a) **IPTU: CNDI (Certidão Negativa de Débito de Imóvel) e o boleto das últimas parcelas de IPTU do ano vigente pagos, não havendo compensação de valores antecipados ou de valores proporcionais;**
- b) **Condomínio: nada consta de condomínio;**
- c) **Água: último boleto da Cesama pago; (quando for casa ou conta individualizada)**

Condições e consequências pelo atraso na entrega da posse do imóvel:

- a) O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** pagará(ão) a(os) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** a título indenizatório o valor correspondente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, mensalmente, até a data da entrega definitiva, além de danos e prejuízos que tiverem sido causados;
- b) A não apresentação ou comprovação dos pagamentos de impostos e taxas acima referidos ensejará na obrigatoriedade do pagamento da indenização acima prevista;

5º - DA ESCRITURA E SITUAÇÃO JURÍDICA

O(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** declara(m) neste ato que o imóvel OBJETO deste contrato encontra-se livre e desimpedido de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, real ou pessoal, impostos, taxas e IPTU, bem como, declaram ainda, não possuir(em) nenhum impedimento, ônus ou gravame em seu nome ou em seus bens de qualquer natureza que inviabilize a negociação ou que possa atingir o imóvel, ou caso o tenha, que possui bens suficientes para satisfazer suas obrigações.

São apresentadas neste ato as seguintes certidões pessoais do(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** as quais são de plena ciência e aceite das partes:

Vendedor 1: nome

- a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – situação: **negativa ou POSITIVA**
- b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida ativa da União – situação: **negativa ou POSITIVA**
- c) Certidão Judicial Cível TRF 1ª Região – situação: **negativa ou POSITIVA**
- d) Certidão Eletrônica de Ações Trabalhista – situação: **negativa ou POSITIVA**
- e) Certidão Cível do Tribunal de Justiça MG – situação: **negativa ou POSITIVA**

Vendedor 2: nome

- a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – situação: **negativa ou POSITIVA**

- b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida ativa da União – situação: **negativa ou POSITIVA**
- c) Certidão Judicial Cível TRF 1ª Região – situação: **negativa ou POSITIVA**
- d) Certidão Eletrônica de Ações Trabalhista – situação: **negativa ou POSITIVA**
- e) Certidão Cível do Tribunal de Justiça MG – situação: **negativa ou POSITIVA**

As partes se comprometem a fornecer toda a documentação exigida pelos cartórios e/ou outros órgãos envolvidos no processo de venda, tão logo sejam solicitados, bem como se comprometem a comparecer no Cartório, ou em outro local indicado, no dia e hora pré-agendados para assinar a Escritura Pública e/ou quaisquer outros documentos para o bom andamento desta negociação.

6º - DAS DESPESAS E HONORÁRIOS:

Todas as despesas para a transferência do imóvel, ou seja, lavratura de Escritura Pública, pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Inter vivos), certidões, despachante e registro do imóvel junto ao Cartório de Registros de móveis, averbações bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas inerentes à transferência do imóvel ou que forem contratadas para esse fim, serão de responsabilidade do(os) **PROMISSÁRIO(OS) COMPRADOR(ES)**, inclusive a responsabilidade pelo cumprimento dos prazos acordados, salvo averbações necessárias ou certidões pessoais dos **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, as quais ficarão às custas destes.

As partes autorizam desde já que sejam providenciados pela imobiliária intermediadora quaisquer documentos, com custo ou não, que se fizerem necessários para a conclusão da negociação e se comprometem a efetuar o reembolso de todos os gastos tão logo lhes seja apresentado.

A presente intermediação imobiliária é feita exclusivamente pela imobiliária Souza Gomes Imóveis e seus corretores associados e os honorários pela intermediação da venda, 6% (seis por cento) do valor total da venda, deverão ser pagos pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDORE(S) da seguinte forma:

Souza Gomes Consultoria Imobiliária LTDA

CNPJ: 32.679.346/0001-54

Banco do Brasil (001)

Agência: 0024-8

Conta Corrente: 00123116-2

Chave Pix: 32.679.346/0001-54

Valor: R\$

Data: **no ato da assinatura da Escritura Pública** **(ou data ou momento acordado)**

7º - DAS PENALIDADES POR QUEBRA DE CONTRATO:

No caso de descumprimento de qualquer Cláusula deste instrumento e consequente quebra de contrato, a parte causadora pagará à outra uma multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo das perdas e danos comprovadamente incorridos, podendo a multa aqui referida ser descontada de valores já pagos.

A parte que der causa à quebra de contrato ficará ainda obrigado ao pagamento dos honorários referentes à comissão por intermediação da venda bem como custos já suportados com certidões e documentos comprovados pela empresa intermediadora.

8º - DECLARAÇÕES GERAIS E PROTEÇÃO DE DADOS:

As partes declaram que, de modo expresso e inequívoco, sem qualquer vício de consentimento, a título gratuito, por tempo indeterminado, inclusive após a vigência deste contrato, autorizam a empresa aqui intermediadora e todos os seus colaboradores a tratar, usar e manter as informações e dados pessoais, bem assim compartilhar os referidos dados e informações com as empresas, cartórios, órgãos ou

instituições de serviços públicos ou privados que se fizerem necessários para o final cumprimento deste contrato e das intenções nele contidas, sempre preservando o sigilo e as determinações da Lei Geral de Proteção de Dados.

O presente contrato é irrevogável, irretratável e inarrendável e as partes aceitam o presente instrumento em todas as suas Cláusulas e condições mutuamente aceitas e acordadas, se comprometendo a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, a todo o tempo, por si, seus herdeiros e sucessores, respondendo pela evicção de direito quando chamados a autoria.

As partes estipulam, ainda, que toda e qualquer negociação, contrato, termo ou instrumento público ou particular que envolva o imóvel objeto do presente compromisso de compra e venda, bem como os direitos a ele inerentes, firmados em data anterior à deste contrato, serão considerados nulos ou passíveis de nulidade, mesmo que desconhecidos ou não por quaisquer das partes, prevalecendo sempre às disposições deste instrumento sob quaisquer circunstâncias, sem exceção.

Fica desde já eleito o foro da Comarca de Juiz de Fora - MG para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

Por estarem justos e contratados, assinam, **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** e **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores legais a cumprirem fielmente o presente instrumento, que se apresenta em 3(três) vias de igual teor e forma, assinadas juntamente com duas testemunhas idôneas abaixo nomeadas, que a tudo assistiram e tiveram ciência.

Este contrato poderá ser assinado via plataforma digital de escolha da INTERMEDIADORA, nos termos da legislação em vigor. Neste caso, a data de formalização deste documento será a mesma da última assinatura realizada, de forma eletrônica ou física, e não a data abaixo mencionada, passando a vigor a partir de tal data. Este documento apenas será considerado válido, vigente e eficaz, portanto, após a assinatura deste por todos os participantes (partes e testemunhas), sejam tais assinaturas feitas de forma física ou eletrônica.

Juiz de Fora, de **março** de 2022.

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

INTERMEDIADORA

SOUZA GOMES IMÓVEIS
Creci PJ 3146

TESTEMUNHAS:

CPF: _____

CPF: _____