**CONTRATO DE COMPRA E VENDA PARA BEM IMÓVEL

DAS** **PARTES**

(Nome completo do comprador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Carteira de Identidade, CPF), residente e domiciliado na Rua \_\_ n.º \_\_, bairro \_\_\_\_, cidade \_\_\_, Cep. \_\_\_, no Estado \_\_\_\_, neste ato denominado(s) COMPROMITENTE(S) COMPRADOR(es).

De outro lado, denominado(s) COMPROMISSÁRIO(S) VENDEDOR(ES), (Nome completo do vendedor), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Carteira de Identidade e CPF), residente e domiciliado na Rua \_\_ , n.º \_\_, bairro \_\_\_\_, cidade \_\_\_, Cep. \_\_\_, no Estado \_\_\_\_.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

**DO IMÓVEL**

(Descrição do ímovel), Matrícula nº \_\_\_\_, área privativa de \_\_\_ m², Área Total de \_\_\_ m², com Box para Estacionamento nº \_\_\_, Matrícula \_\_\_\_\_ , área privativa de \_\_\_ m² no endereço Rua \_\_\_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_\_\_ - na cidade de \_\_\_\_\_\_, \_\_.

**CLÁUSULA PRIMEIRA –** Por este instrumento e na melhor forma de direito a PROMITENTE VENDEDORA ajusta vender ao PROMITENTE COMPRADOR e este dela adquirir, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço certo e ajustado de R$ PREÇO (preço) que serão pagos da seguinte forma e condição:

1. Uma parcela no valor R$ (Valor, forma (Ted, etc.), conta, beneficiário, etc.)

Este pagamento só terá validade após a confirmação da TED na conta acima e serve o comprovante da transação bancária como recibo do mesmo.

1. Uma parcela de R$ (Valor, forma (Ted, etc.), conta, benficiário, etc.)

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Fica desde já estabelecido, que a assinatura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, objeto deste negócio, tem a data para o dia DATA, desde que todas as obrigações deste contrato estejam cumpridas, obrigando-se o PROMITENTE COMPRADOR e a PROMITENTE VENDEDORA a providenciarem a lavratura do documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** A PROMITENTE VENDEDORA declara expressamente, ser legítima proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, estando sua condição de proprietária devidamente resguardada por documentação e condição legal suficiente, declarando, ainda, que inexistem outras pessoas que devam por qualquer razão integrar o rol dos promitentes vendedores, inexistindo ônus, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, penhora e cauções de qualquer natureza, foro ou pensão, e nem tampouco feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias, estando livres de débitos trabalhistas e quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições, estando por esta razão, através de seu representante legal elencado neste instrumento, aptos à transferência imobiliária sem qualquer oposição, impedimento legal ou integração da legitimidade. A fim de corroborar a regularidade da legitimação/titularidade para a presente promessa e demais atos de livre disposição (inclusive outorga de escritura pública), se compromete a PROMITENTE VENDEDORA a fornecer a documentação suficiente para comprovação de sua titularidade e regularidade jurídica (civil e fiscal) no prazo da outorga da escritura pública de compra e venda. A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a apresentar as certidões negativas exigidas pela serventia pública e/ou agente financeiro, se for o caso, que lavrará a escritura, todas atualizadas, até a data da assinatura da escritura definitiva, para o dia DATA.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**: Caso o PROMITENTE COMPRADOR efetue algum pagamento de prestação ou parcela do preço em atraso, as penalidades por mora serão:

a) Multa Moratória de \_\_% do valor da prestação em atraso;

b) Juros Moratórios de XX% do valor do débito por mês ou fração

**CLÁUSULA SEGUNDA -** Todas as despesas relativas à transferência do imóvel, objeto deste contrato, da PROMITENTE VENDEDORA para o PROMITENTE COMPRADOR, tais como, imposto de transmissão de bens imóveis, escritura (tabelionato), registro de imóveis, fundo de reaparelhamento do Judiciário, emolumentos, taxas bancárias, correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** As partes declaram que têm conhecimento do rol de documentos necessários à lavratura da escritura de compra e venda do imóvel, objeto do presente instrumento, comprometendo-se a entregá-los no cartório e/ou agente financeiro, quando solicitado para tanto, tudo sob pena das implicações legais e contratuais ora ajustadas.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Fica estabelecido entre as partes que o PROMITENTE COMPRADOR será imitido na posse do imóvel, objeto deste contrato, juntamente da assinatura da escritura pública. Até esta data, todas as despesas referentes aos imóveis em questão, tais como, IPTU, energia elétrica, e quaisquer outras, sejam da natureza que forem, são de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA passando a ser de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir da data da entrega das chaves do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA** – O PROMITENTE COMPRADOR declara ter vistoriado o imóvel, objeto do presente instrumento, e está de acordo com as condições atuais em que o mesmo se encontra.

|  |  |
| --- | --- |

**CLÁUSULA QUINTA:** O presente contrato é definitivo, irrevogável e irretratável, obrigando as partes, por si, seus herdeiros ou sucessores, nos termos da legislação, vedados o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA:** Operando-se a rescisão do presente instrumento pela falta do cumprimento das cláusulas aqui avençadas, as partes, sem prejuízo do estipulado em lei, bem como, do convencionado nas demais cláusulas, retornam ao estado anterior ao contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A PROMITENTE VENDEDORA declara nesta data que não existe débito de nenhuma espécie lançado sobre o imóvel, objeto deste contrato, estando o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, respondendo a PROMITENTE VENDEDORA pela evicção, conforme artigos 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO -** Declara ainda a PROMITENTE VENDEDORA, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra si, bem como não existe em andamento, nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais, que envolvam ou possam vir a envolver o imóvel ora prometidos à venda, objeto deste contrato.

**CLÁUSULA OITAVA:** Fica vedado ao PROMITENTE COMPRADOR, enquanto não satisfeita à integralidade do preço de compra e venda descrito na cláusula primeira, dar o imóvel, objeto do presente instrumento, em garantia de dívida e/ou empréstimo, bem como, de onerá-lo a qualquer título, tudo sob pena de rescisão imediata do presente instrumento.

**CLÁUSULA NONA:** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da data da assinatura do mesmo.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Em até XX dias úteis contados da data de assinatura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, objeto deste instrumento, o PROMITENTE COMPRADOR deverá providenciar às suas expensas, junto ao Cartório de Registro de Imóveis o devido registro/averbação da mesma.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:**  Nenhuma alteração ou modificação deste contrato tornar-se-á efetiva, salvo se for por escrito e assinada pelas partes signatárias.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**: A PROMITENTE VENDEDORA, bem como o PROMITENTE COMPRADOR, responderão por multa de \_\_% sobre o valor total deste contrato, como cláusula penal, em favor da outra parte, em caso de descumprimento deste instrumento contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**: Após 90 dias da data máxima aprazada, se uma das partes não cumprir o estipulado neste contrato, a parte contrária poderá resolver o contrato, estando sujeita a parte infratora ao pagamento de multa de \_\_ % do preço total acordado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Declara a PROMITENTE VENDEDORA, ser de sua exclusiva responsabilidade, o pagamento dos serviços de corretagem deste negócio imobiliário, intermediado pela empresa (Corretor/mediador), reconhecidos pelas partes como sendo o único corretor a atuar na intermediação deste negócio. O pagamento dos serviços de corretagem referido é de \_\_% sobre o valor total deste contrato e será efetuado pela PROMITENTE VENDEDORA, juntamente da assinatura de escritura definitiva, com data para o dia data, mediante depósito e/ou transferência bancária na conta corrente da (Imob/Corretor/mediador, dados bancários).

Fica eleito o foro (local para firmar o contrato) para dirimir quaisquer dúvidas surgidas a respeito deste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato, na presença de duas testemunhas, em três vias de igual teor e forma.

Goiânia, GO, XX de mês de 2021.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PROMITENTE VENDEDOR**

NOME

CPF:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PROMITENTE COMPRADOR**

NOME

CPF:

**TESTEMUNHAS**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Nome Nome

CPF CPF