CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

|  |
| --- |
| **PROMITENTES VENDEDORES** |
| Nome: |  | Nasc.: |  |
| Nacionalidade: |  | Estado Civil: |  | Profissão: |  |
| CPF/CNPJ: |  | Cart. Ident. |  |
| Celular: |  | Residencial: |  | Comercial: |  |
|  |
| Nome: |  | Nasc.: |  |
| Nacionalidade: |  | Estado Civil: |  | Profissão: |  |
| CPF/CNPJ: |  | Cart. Ident. |  |
| Celular: |  | Residencial: |  | Comercial: |  |
|  |
| Endereço: |  | Bairro: |  |
| Email: |  | Email: |  |
| Obs. |  |

|  |
| --- |
| **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** |
| Nome: |  | Nasc.: |  |
| Nacionalidade: |  | Estado Civil: |  | Profissão: |  |
| CPF/CNPJ: |  | Cart. Ident. |  |
| Celular: |  | Residencial: |  | Comercial: |  |
|  |
| Nome: |  | Nasc.: |  |
| Nacionalidade: |  | Estado Civil: |  | Profissão: |  |
| CPF/CNPJ: |  | Cart. Ident. |  |
| Celular: |  | Residencial: |  | Comercial: |  |
|  |
| Endereço: |  | Bairro: |  |
| Email: |  | Email: |  |
| Obs. |  |

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Constitui objeto de compra e venda deste contrato, o imóvel formado pelo apartamento nº XXX, do edifício XXX, situado na rua XXX, nº XXX, bem como sua correspondente fração ideal de 0,XXX, do lote nº XXX, da quadra nº XXX, do bairro XXX, nesta capital. Com direito ao uso da vaga de garagem nº XXX; áreas, limites e confrontações de acordo com a respectiva planta cadastral. Imóvel este matriculado no cartório do XXXº ofício de registro de imóveis desta capital sob o nº XXX e que possui o índice cadastral nº XXX, junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os PROMITENTES VENDEDORES, senhores e legítimos proprietários do imóvel acima discriminado, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito prometem vende-lo: livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus reais, fiscais, judiciais, extrajudiciais; hipotecas; arrestos; sequestros; penhoras; pensões; taxas e tributos devidos, cobrados ou não até a presente data, inexistindo ações pessoais relativas a eles ou ainda restrições de qualquer natureza ou espécie; pelo que assumem total responsabilidade cívil e penal e por não existir qualquer impedimento à sua venda, respondem inclusive pela evicção de direito aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, que por sua vez, promete comprá-lo pelo preço e condições que entre si estabelecem a seguir:

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram haver visitado o imóvel objeto deste contrato, ter vistoriado o mesmo, e estarem cientes de suas características, benfeitorias e de suas medidas, sendo a presente compra e venda feita em caráter *“ad corpus”*, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra, declaram ainda ter conhecido a sua vaga de garagem (xxx), sabendo sua localização; assim como os **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometem a entregar o imóvel no estado de conservação em que se encontra, concordando ambas as partes que não há necessidade de nenhum instrumento aditivo a este contrato que especifique as suas condições atuais e os pertences que o compõem.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**: As partes contratantes, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, aceitando livremente as cláusulas e condições seguintes, as quais desde já se obrigam a cumprir e respeitar:

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

#### O preço certo, total e previamente ajustado do imóvel objeto deste contrato é de **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** aos **PROMITENTES VENDEDORES**, da seguinte forma:

1. **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos através de transferências eletrônicas disponíveis (TED´s), nas contas corrente abaixo citadas, até o dia xx de xxx de 2.0xx **OU** através dos cheques nº xxx, nº xxx e nº xxx, da conta corrente nº xxx, da agência nº xxx, do banco xxx (nº xxx), de emissão de xxx, para depósito no dia xx de xxx de 2.0 **OU** através de moeda corrente deste país; à título de sinal de negócio e princípio de pagamento; servindo a assinatura dos **PROMITENTES VENDEDORES** neste contrato como recibo desta parcela, após as devidas compensações bancárias, à saber:
* **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, na conta corrente nº xxx, da agência nº xxx, do banco xxx (nº xxx), à favor do **PROMITENTE VENDEDOR**.
* **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, na conta corrente nº xxx, da agência nº xxx, do banco xxx (nº xxx), à favor de xxx, CNPJ nº xxx (Empresa Parceira 1).
* **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, na conta corrente nº xxx, da agência nº xxx, do banco xxx (nº xxx), à favor de xxx, CNPJ nº xxx (Empresa Parceira 2).
1. **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos através da utilização de recursos de financiamento bancário do sistema financeiro da habitação, a ser pleiteado e obtido pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, obtenção de financiamento esta que deverá ser formalizada através da assinatura do respectivo contrato junto ao agente financeiro, no prazo máximo de sessenta dias contados a partir da data da apresentação de toda a documentação citada na **CLÁUSULA QUINTA**, por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**.
2. **R$ XXX.XXX,XX (XXX)**, que serão pagos através da utilização de recursos de fundo de garantia por tempo de serviços dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, a ser liberado pelos mesmos; liberação esta que deverá ser formalizada através da assinatura do respectivo contrato junto ao agente financeiro, no prazo máximo de sessenta dias contados a partir da data da apresentação de toda a documentação citada na **CLÁUSULA QUINTA**, por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**: Caso os **PROMITENTES VENDEDORES**, resolvam tolerar, a seu critério, um eventual atraso no pagamento da parcelas descritas nas alíneas **“b”** e **“c”** desta cláusula, por um período máximo de trinta dias, contados a partir do seu vencimento; fica desde já acordado que ao valor da parcela em atraso, deverá ser acrescido multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (hum por cento) ao mês, contados a partir da data de seu vencimento até a data de sua efetiva quitação, em caráter *“pro rata die”*.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Caso o eventual atraso, citado no parágrafo anterior e tolerado pelos **PROMITENTES VENDEDORES**, ultrapasse o prazo de trinta dias; este contrato estará automaticamente rescindido, de pleno direito, cabendo o disposto na **CLÁUSULA SÉTIMA**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**: Nenhum acréscimo ou penalidade constante dos parágrafos anteriores serão devidos; caso o eventual atraso ocorra por fato ou ato atribuído aos **PROMITENTES VENDEDORES**; uma vez que a obrigação dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** é pagar o valor, apenas e tão somente através de financiamento bancário e fundo de garantia por tempo de serviços.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Caso o valor efetivamente liberado pelo agente financeiro seja diferente do estipulado nas alíneas **“b”** e **“c”** desta cláusula, fica desde já acordado o seguinte:

* Caso o valor liberado seja menor, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** se comprometem a complementar a diferença por ventura existente entre os referidos valores, até o ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro, através de cheque administrativo ou moeda corrente deste país.
* Caso o valor liberado seja maior, os **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometem a devolver a diferença por ventura existente entre os referidos valores, no ato da liberação de tais recursos para saque.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DA POSSE**

Os **PROMITENTES VENDEDORES**, desde já compromissados ao fiel cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, concederão a posse e o uso regular do imóvel objeto deste contrato aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, em caráter **XXX**, mediante o recebimento integral da parcela descrita nas **alíneas “X”** e **“X”** da **CLÁUSULA SEGUNDA** deste contrato; ou seja, quando da liberação para saque dos recursos referentes ao financiamento bancário e ao fundo de garantia por tempo de serviços; no efetivo recebimento total do valor objeto deste contrato; sendo esta posse caracterizada através da entrega definitiva das chaves do imóvel aos mesmos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**: Na data da posse, estabelecida no “caput” desta cláusula, os **PROMITENTES VENDEDORES** se obrigam a apresentar todos os documentos que comprovem a adimplência do imóvel objeto deste contrato, em relação à impostos e junto ao condomínio, prefeitura (I.P.T.U.), Cemig e caso necessário junto à COPASA; sendo que a partir da data da posse, todas as despesas supra citadas correrão por conta dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Caso seja apurado algum débito, mesmo com vencimento posterior, mas que tenha o seu fato gerador referente a período anterior à imissão da posse pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, os mesmos se reservam ao direito, à seu critério, de quitar o referido débito e cobrar o valor dos **PROMITENTES VENDEDORES**.

## CLÁUSULA QUARTA – DO FINANCIAMENTO E DO FUNDO DE GARANTIA

As partes contratantes declaram, sob responsabilidade civil e penal, não possuírem qualquer impedimento cadastral para a obtenção do financiamento bancário e liberação do fundo de garantia por tempo de serviços, declaram ainda não possuírem títulos protestados, ações ou execuções, não serem emitentes de cheques sem fundos, nem tampouco estarem com seus nomes inscritos em empresas do tipo SERASA e/ou S.P.C., não serem curatelados ou interditados, e estarem quites para com as justiças e receitas municipal, estadual e federal.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram estarem aptos e terem ciência de que podem utilizar as importâncias declaradas nas alíneas **“b”** e **“c”** da **CLÁUSULA SEGUNDA** deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** se comprometem a providenciar, sob sua única e inteira responsabilidade, a obtenção do financiamento bancário, a liberação do fundo de garantia por tempo de serviços e o cumprimento do prazo disposto da **alínea “b”** da **CLÁUSULA SEGUNDA** deste contrato, sendo necessário o pagamento do imposto de transmissão (I.T.B.I.) antes da assinatura do contrato junto ao agente financeiro; obrigando-se os **PROMITENTES VENDEDORES** a comparecerem ao agente financeiro para assinar o contrato de financiamento e fundo de garantia, com força de escritura pública de compra e venda, tão logo sejam convocados pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES ficam obrigados a protocolizar no cartório de registro de imóveis competente, o contrato de financiamento bancário e fundo de garantia, com força de escritura pública, no prazo máximo de cinco dias úteis, contados da data da assinatura do mesmo junto ao agente financeiro, e do mesmo modo, obrigam-se a devolvê-lo ao agente financeiro no prazo máximo de dois dias, contados do seu recebimento junto ao cartório de registro de imóveis, para que os recursos referente ao financiamento bancário e ao fundo de garantia possam ser liberados junto ao agente financeiro, à favor dos PROMITENTES VENDEDORES.

**CLÁUSULA QUINTA: DAS DESPESAS**

Correrão por conta dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, todas as despesas e taxas com a transferência do imóvel objeto deste contrato para a sua propriedade ou de quem o mesmo indicar; tais como I.T.B.I. (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), taxas referentes ao financiamento bancário e ao fundo de garantia por tempo de serviços, emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, honorários de despachantes (caso haja), 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 a obtenção do financiamento bancário.

**PARÁGRAFO ÚNICO**: As partes contratantes têm ciência e concordam, que as providências, bem como o acompanhamento do processo de obtenção e liberação do financiamento bancário e do fundo de garantia por tempo de serviços, junto ao agente do sistema financeiro eleito pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** e do registro do contrato de financiamento bancário e fundo de garantia junto ao cartório competente e consequente cumprimento dos prazos pactuados neste contrato; são de única e inteira responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, sendo facultado aos mesmos a contratação de despachante especializado para tal fim.

**CLÁUSULA SEXTA: DA TRANSFERÊNCIA**

Os **PROMITENTES VENDEDORES** se obrigam a transferir o domínio e direito que possuem sobre o imóvel aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, impostos e taxas; no ato da assinatura do contrato referente ao financiamento bancário e ao fundo de garantia, o que deverá ocorrer no prazo estipulado nas alineas **“b”** e **“c”** da **CLÁUSULA SEGUNDA** deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO**: Os **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometem a entregar, à quem os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** indicar, no prazo máximo de dez dias contados da assinatura deste contrato, a seguinte documentação:

* Cópia xerox da carteira de identidade;
* Cópia xerox do CPF;
* Cópia xerox do comprovante de endereço, atualizado;
* Original da Certidão de comprovante de estado civil, atualizada;
* Originais da Matrícula e Certidão de Ônus do imóvel objeto deste contrato, atualizadas
* Cópia do I.P.T.U. (Imposto Predial e Territorial Urbano), devidamente quitado;
* Declaração do síndico ou da administradora do condomínio referente à quitação condominial.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DA MULTA PENAL CONTRATUAL**

O não cumprimento de qualquer uma das obrigações constantes deste contrato, implicará, à critério da parte inocente, na rescisão do mesmo, obrigando-se a parte infratora ao pagamento da multa penal contratual, convencionada em dez por cento do valor total desta negociação; além da parte infratora ficar responsável por despesas comprovadamente pagas ou assumidas pela parte inocente, desde que ocasionadas por esta negociação, e também pelos honorários referentes à intermediação imobiliária. O pagamento da multa à parte inocente, bem como a restituição de valores já pagos a fim de acerto da referida multa, deverá acontecer no prazo máximo de dez dias contados a partir da data da rescisão contratual.

**CLÁUSULA OITAVA: DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE**

O presente contrato é feito em caráter definitivo, irretratável, irrevogável e inarrependível, nos termos de legislação vigente; salvo rescisão conforme previsto na **CLÁUSULA SÉTIMA** deste contrato; obrigando-se as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados e que são exigíveis.

**CLÁUSULA NONA: DA LEGITIMIDADE DA COMPRA E VENDA**

Os **PROMITENTES VENDEDORES** e os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** se comprometem a fazer a presente compra e venda, sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO**

Para dirimir quaisquer questões decorrentes direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o foro desta capital, renunciando a qual outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes, justas e contratadas e por considerarem o negócio livremente pactuado, assinam o presente contrato quatro vias, de igual teor e forma; para um só efeito, juntamente com as testemunhas a tudo presente, prometendo cumpri-lo e fazê-lo cumprir.

Belo Horizonte, XX de XXX de 20XX.

**PROMITENTES VENDEDORES:**

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

**PROMITENTE VENDEDOR PROMITENTE VENDEDOR (CÔNJUGE)**

**PROMISSÁRIOS COMPRADORES:**

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

**PROMISSÁRIO COMPRADOR PROMISSÁRIO COMPRADOR (CÔNJUGE)**

**TESTEMUNHAS:**

**1ª: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2ª: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Gerente de Vendas da Empresa Parceira 1 Gerente de Vendas da Empresa Parceira 2**

**Creci: \_ Creci:**