

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente Contrato Particular de Promessa Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda, as partes adiantes nomeadas e qualificadas, têm entre si, ajustadas e contratadas, o presente instrumento, conforme abaixo se consigna para todos os efeitos legais e administrativos, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA: (qualificar)**, e de outro lado como **PROMISSÁRIOS COMPRADORES: (qualificar)**, ficando pactuado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato, a promessa de compra e venda do imóvel constituído(s) pelo(s) **LOTE __, QUADRA __, UF __ com ____ m²** área limite e confrontações de acordo com a planta cadastral correspondente e registrada, conforme matrícula ____ do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel ora negociado não sofre restrições de qualquer natureza, estando o mesmo livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus real ou pessoal, judicial ou extra-judicial, hipoteca legal ou convencional, arresto, seqüestro ou penhora, Foro ou Pensão, Tributos Fiscais e Taxas, devidos e cobrados até a presente data, conforme declara a **PROMITENTE VENDEDORA** sob responsabilidade civil e penal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS"

A **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, promete vender, como por esta, prometido tem, "AD CORPUS" aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, e estes por sua vez promete adquirir o imóvel descrito na cláusula primeira, como coisa certa e discriminada (art. 500, § 3º do CC/2002), que possui(m) de forma livre e desembaraçada de qualquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas ou arretos, ou ainda de restrições de qualquer natureza pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Assim como possuem, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** e estes prometem comprar o referido imóvel pelo preço certo e previamente ajustado de R\$ ____ (____) que serão pagos da seguinte forma:

1) R\$ ____ (____) de sinal a serem pagos da seguinte forma:

1.1) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pagos neste ato, representados pelos cheques N° _____ emitido contra o Banco _____ Agência _____ cuja quitação se dará automaticamente após o depósito e compensação do mesmo.

1.2) R\$ ____ (____) pagos contra apresentação dos seguintes documentos:

- Declaração de Quitação da Associação Geral do Alphaville referente ao lote supra citado
- Matrícula do Registro do Imóvel Atualizada
- Certidão de ônus reais e certidão negativa de incomunicabilidade do Cartório de Registro de Nova Lima
- Guia IPTU do último exercício com os pagamentos em dia
- Certidão Negativa da Justiça Federal
- Certidão Negativa do Distribuir de Ações Cíveis no Fórum de BH e Nova Lima
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho de BH e Nova Lima
- Cópia da Carteira de Identidade e CPF

- Terá efeito negativo, a certidão cuja positividade nela revelada não interfira no imóvel e não ponha em risco a segurança da transmissão de propriedade a que visa a presente transação.

2) R\$ ____ (____) no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, que deverá ser lavrada no prazo máximo de 10 (dez) dias após a entrega dos documentos citados no item "1.2" desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

Todos os impostos, taxas, contribuições e encargos de qualquer natureza, tais como, IPTU, taxas administrativas e condomínio, que recaírem sobre o imóvel, o objeto deste contrato, até esta data, são de responsabilidade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**. A partir desta data, serão de responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Serão de única e inteira responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, todas as despesas com escritura, registros, ITBI (Imposto de transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis), certidões, serviços de despachantes ou outras que aqui não tenham sido mencionadas, relacionado com o processo de transferência do imóvel para seus nomes.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

A Escritura Definitiva de Compra e Venda, deverá ser providenciada pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, após o fornecimento pela **PROMITENTE VENDEDORA** dos documentos necessários previstos na Cláusula Terceira e de outros exigidos pelo Tabelionato de Notas, para ser assinada pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ficam a **PROMITENTE VENDEDORA** obrigada a outorgar a Escritura Pública de compra e venda no prazo de **10 (dez) dias**, após a confirmação de regularidade da documentação e autorização de assinatura pelo Tabelionato de Notas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ficará a cargo dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** providenciar junto ao Cartório competente a escritura definitiva, cumprindo-lhe a adoção das providências necessárias e arcando com todas as despesas inerentes.

CLÁUSULA SEXTA – DA "POSSE PRECÁRIA"

OS **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** imitir-se-ão na posse precária do imóvel no ato da assinatura deste e na posse definitiva no ato da assinatura da escritura definitiva de compra e venda com a quitação da parcela constante no item "2" da Cláusula Terceira deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – VINCULAÇÃO E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram-se, ainda, ciente(s) e de acordo com os termos e condições constantes do "Regulamento de Ocupação de Alphaville Lagoa dos Ingleses – Zona Residencial Unifamiliar", notadamente com as restrições urbanísticas convencionais ao uso e ocupação do lote, constantes do referido regulamento, que faz parte integrante deste contrato, reconhecendo, ainda, que tais restrições urbanísticas convencionais constituem gravame sobre a propriedade, por força da averbação à margem da matrícula do loteamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima, Minas Gerais.

CLÁUSULA SETIMA - DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO - CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA

A presente PROMESSA DE COMPRA E VENDA poderá ser rescindida de pleno direito, na falta de pagamento de qualquer parcela do preço, no caso de não compensação de cheque dado em pagamento ou de qualquer outro débito ou obrigação contratual a cargo dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

01) Constituem ainda, causas de rescisão do contrato:

02) Cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações do contrato, sem anuência do PROMITENTE VENDEDOR.

03) Constituição pelos PROMISSÁRIOS COMPRADORES de ônus sobre o objeto deste ou seus respectivos direitos.

04) Em caso de insolvência dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES.

05) Caso qualquer das partes, após devidamente notificada, não compareça para assinar as escrituras do imóvel objeto deste contrato.

06) Caso alguma das partes descumpra o presente contrato, para que o mesmo seja rescindido bastará que a parte inocente notifique a parte infratora via cartório de títulos e documentos.

07) Caso a parte infratora não cumpra o previsto na notificação e neste contrato, no prazo de 10 (dez) dias, o contrato ficará rescindido de pleno direito independentemente de qualquer procedimento judicial, sendo que caso o infrator sejam os PROMISSÁRIOS COMPRADORES, ficará facultado ao PROMITENTE VENDEDOR, após o prazo supra mencionado, dar a destinação que pretender ao imóvel.

08) Caso ocorra a rescisão, por qualquer dos motivos previstos acima, e por culpa dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, este pagará uma multa equivalente a 10% (dez por cento), à título de cláusula penal, do preço pactuado no presente instrumento, a título de indenização pelos danos emergentes, sendo que eventual valor remanescente ao que já tiver sido pago lhe será devolvido sem qualquer juros e correção, apenas, após a devolução do objeto deste, descontando-se eventuais débitos relativos ao imóvel.

09) Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES dando causa à rescisão, pagará ainda uma indenização calculada à base de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel à época, durante o tempo que retiver o imóvel, ficando, desde já autorizado, o PROMITENTE VENDEDOR, abater a quantia equivalente, do valor a ser eventualmente devolvido aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES.

10) Caso ocorra à rescisão por culpa da PROMITENTE VENDEDOR, esta devolverá ao PROMISSÁRIO COMPRADOR todo o montante pago até a data da rescisão, sendo os valores serão devidamente corrigidos pelo IGPM/FGV, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, no período, acrescidos ainda, de multa de caráter penal no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

CLÁUSULA NONA – DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

O presente contrato tem caráter irrevogável e irretratável nos termos de legislação vigente, 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, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, salvo por inadimplência, situação em que poderá existir a rescisão culposa.

CLÁUSULA NONA – DA SUCESSÃO

As partes contratantes se comprometem em fazer a venda sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar, bem como, a responderem pela evicção de direitos, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Para dirimir quaisquer questões decorrentes, direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca de Belo Horizonte - capital do Estado de Minas Gerais, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

As partes contratantes, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato e compreendido seu sentido e alcance, e por estarem justas e livremente contratadas, aceitando as condições ora estipuladas, firmam o presente, em 03(três) vias, de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.

Belo Horizonte, 05 de Março de 2012.

NOME
PROMITENTE VENDEDORA

NOME
PROMISSÁRIOS COMPRADORES

CONJUGE

Testemunhas:

1^a _____

2^a _____