

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 **PROMITENTES VENDEDORES: (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 declaram os PROMITENTES VENDEDORES sob responsabilidade civil e penal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA “AD CORPUS”

OS PROMITENTES VENDEDORES, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, prometem vender, como por esta, prometido tem, “AD CORPUS” ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, e este por sua vez promete adquirir o imóvel descrito na cláusula primeira, com as medidas meramente enunciativas e indicativas, cujos limites e confrontações constantes da escritura apresentada ao Promissário Comprador, que deste já declara ter ciência.

PARÁGRAFO ÚNICO - OS PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram ter percorrido a área prometida à venda e está totalmente ciente das características das mesmas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Assim como possuem, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito os PROMITENTES VENDEDORES prometem 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:

A. 1) R\$ () de sinal, a serem pagos da seguinte forma:

1.1) R\$ () no ato da assinatura deste contrato, representados pelos cheques N° _____ emitido contra o Banco _____, Agência _____, cuja quitação se dará automaticamente após o depósito e compensação do mesmo.

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

- Matrícula do Registro do Imóvel Atualizada
- Declaração de Quitação da Associação Geral do Alphaville referente ao lote supra citado
- 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 da Receita Federal
- Certidão Negativa do Distribuir de Ações Cíveis no Fórum de BH e Nova Lima

- Certidão Negativa de Processos Trabalhistas de BH e Nova Lima
- Carteira de Identidade e CPF
- Certidão de Nascimento ou Casamento
- Comprovante de residência

- B. 2) R\$ (), que serão liquidados pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** através de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal, sendo que este valor será creditado na conta dos **PROMITENTES VENDEDORES** no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da entrega de toda documentação, exigida pelo Banco Financiador, por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**. E sua liberação se dará no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da entrega de toda documentação, exigida pelo Banco Financiador, por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**.
- C. Caso esta a assinatura de do contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal ultrapasse os 60 (sessenta) dias após a entrega de toda documentação por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**, o valor de R\$ () será corrigido pelo índice de caderneta de poupança acrescido de 1% (um por cento) ao mês, tomando-se como data da entrega de toda a documentação por parte dos **PROMITENTES VENDEDORES**, mesmo se este atraso ocorrer devido a burocracia do Banco Financiador.
- D. Caso a Caixa Econômica Federal não aprove o crédito total de R\$ (), os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** irão arcar com o pagamento da diferença, sendo que esta diferença deverá ser paga no ato da assinatura do contrato junto a Caixa Econômica Federal.
- E. O(s) **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram neste ato que possui renda e cadastro limpo suficientes para obtenção do financiamento junto a Caixa Econômica Federal.
- F. O (s) **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** renunciam, desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, ao direito de retenção por benfeitorias úteis ou voluptuárias realizadas no imóvel objeto da presente promessa, na hipótese de rescisão do presente Contrato em virtude de sua inadimplência às obrigações nele assumidas.
- G. Será de única e inteira responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** todas as despesas com liberação dos recursos referentes ao Financiamento Bancário, registro, impostos de transmissão, serviços de despachante, emolumentos de cartório e quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venha a ser criadas para a transferência do imóvel.
- H. As partes contratantes declaram saber, conhecer e se enquadrar nas normas que regem o Sistema Financeiro da Habitação, sendo que os **PROMITENTES VENDEDORES** declaram ainda estar aptos a fornecer toda a documentação necessária para que ocorra a protocolização do processo do financiamento bancário, junto ao agente bancário, protocolo esse que será de exclusiva responsabilidade dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estando ciente dos prazos previstos para tramitação e conclusão do referido processo.
- I. A obtenção de financiamento pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** é de sua exclusiva responsabilidade, cabendo aos **PROMISSÁRIOS VENDEDORES** apenas e tão somente a entrega dos documentos necessários à obtenção do financiamento.
- J. É de conhecimento dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** que o contrato referente ao financiamento bancário tem força e poder de escritura pública e caberá a este a responsabilidade de providenciar para que o mesmo seja tramitado, bem como assinado pelas partes contratantes junto ao referido agente financeiro; e posteriormente protocolizado para registro junto ao cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima, em um prazo máximo de cinco dias após a sua assinatura, para que os recursos referentes ao financiamento bancário, possam ser liberados em favor da

PROMITENTES VENDEDORES logo após a liberação do registro geral do imóvel em nome do (a) (s) **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** sob pena de ficar configurada infração contratual.

- K. OS **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** ficam cientes, desde já, que o valor do financiamento deverá ser equivalente ao valor do total do saldo devedor, incluídas as correções previstas neste contrato, uma vez que o contrato a ser firmado com o agente financeiro tem força de escritura pública e somente pode ser firmado mediante a quitação da **PROMITENTES VENDEDORES**.
- L. Os pagamentos por ventura realizados mediante cheques, somente considerar-se ão quitados após a regular compensação dos mesmos
- M. Ambas as partes tem ciência da documentação exigida pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação), se comprometem a entregar os documentos necessarios para que seja feito o Contrato de Financiamento Bancário.
- N. Se por algum motivo não for aprovado ou não for fechada a carteira de financiamento habitacional no período de 60 (sessenta) dias, sendo que for por culpa dos **PROMITENTES VENDEDORES**, estes devolverão em até 5 dias úteis após a comunicação da não aprovação, os valores recebidos até o momento como sinal, acrescido de 10% (dez por cento) de multa. Mas se a não aprovação for por culpa dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estes pagarão uma multa equivalente a 10% (dez por cento), cláusula penal, do preço pactuado, 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.

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, serão de responsabilidade dos **PROMITENTES VENDEDORES** até esta data. A partir da presente 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, e quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou 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 pelo **PROMITENTE VENDEDOR** dos documentos necessários previstos na Cláusula Terceira e de outros exigidos pelo Tabelionato de Notas, para ser assinada pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam os **PROMITENTES VENDEDORES** obrigados a assinar o Contrato junto a Caixa Economica Federal após a confirmação de regularidade da documentação e autorização de assinatura pelo Banco Financiador, já que este tem valor de escritura.

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 “B. 2” da Cláusula Terceira deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – VINCULAÇÃO E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

O (s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m)-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 OITAVA – DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer uma das obrigações constantes deste contrato implicará na rescisão do mesmo, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, obrigando-se a parte infratora ao pagamento da Pena Convencional equivalente a 10% (dez por cento) do total desta transação.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUCESSÃO

As partes contratantes, comprometem-se 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 PRIMEIRA – 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,

PROMITENTE VENDEDOR

CONJUGE

PROMISSARIO COMPRADOR

CONJUGE

Testemunhas:

1^a _____

2^a _____