

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 VENDEDOR: (qualificar)** e de outro lado como **PROMISSÁRIOS COMPRADOR: (QUALIFICA)** 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 sobre o mencionado no §1º da cláusula 3ª.

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" ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, e este 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 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:

1) R\$ ____ (____) de sinal pagos neste ato através do cheque N° _____ emitido contra o Banco _____, Agencia _____, o qual sua quitação será automática após depósito e compensação do mesmo. 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
- 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) ____ (____) parcelas mensais iguais e consecutivas de R\$ ____ (____), sendo que a primeira vencerá 30 (trinta) dias após assinatura do presente contrato.

3) O não pagamento do preço, nas datas aprazadas, sujeitará o inadimplente no pagamento de correção monetária pelo IGP-M da FGV, multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e honorários advocatícios de 10% (dez por cento), tudo computado desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

4) O não pagamento de quaisquer das parcelas indicadas nesta cláusula após 30 (trinta) dias de atraso, e qualquer pagamento com cheque devolvido pela segunda vez sem fundos, acarretará o vencimento antecipado de todas as demais faltantes, sem prejuízo de outras penalidades aqui estabelecidas. Neste caso, o(s) PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) deverão desocupar imediatamente o imóvel, objeto do contrato, sob pena de multa de caráter penal. A razão de 0,005% (cinco centésimo por cento) sobre o valor da presente promessa por dia em que pendurar o esbulho, a partir da data da notificação via cartório.

5) O(s) PROMISSÁRIO (s) COMPRADOR (ES) renunciam, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, 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.

CLÁUSULA QUARTA - 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 QUINTA – 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 do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). A partir desta data, serão de responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

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 SEXTA – DISPOSIÇÕES RELATIVAS A FORMA DE PAGAMENTO

PARAGRAFO PRIMEIRO - As parcelas do preço devidas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ao PROMITENTE VENDEDOR, deverão ser pagas nos respectivos vencimentos no endereço constante no preâmbulo do Contrato ou aonde a PROMITENTE VENDEDORA vier a indicar.

PPARAGRAFO SEGUNDO - Todas as parcelas que compõem o preço da presente promessa de compra e venda são representadas por notas promissórias, emitidas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a favor do PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), nos valores e vencimentos estipulados no Contrato, as quais são entregues ao PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) em caráter “ *pro-solvendo* ”

CLÁUSULA SETIMA – 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 PRIMEIRO - Ficam os **PROMITENTES VENDEDORES** obrigados 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 OITAVA – 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 ultima parcela constante no item “2” da Cláusula Terceira deste contrato.

CLÁUSULA NONA – 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 DECIMA – 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 DECIMA PRIMEIRA – 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 SEGUNDA – 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, ____ de ____ de ____.

PROMITENTE VENDEDOR

CONJUGE

PROMISSARIO COMPRADOR

CONJUGE

Testemunhas:

1ª _____

2ª _____