

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL OBJETO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL

CLÁUSULAS GERAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante chamada apenas **VENDEDORA**, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sociedade empresária limitada, estabelecida no município xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx inscrita no CNPJ/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato representada por seu representante legal e/ ou procurador ao final assinado; e de outro, como **PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES)**, doravante chamado apenas **COMPRADOR**, devidamente nomeado e qualificado na Alínea “A”, do Quadro Resumo, cujo teor integra este contrato, têm entre si justa e contratada a presente promessa de compra e venda de bem imóvel que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir.

Todas as citações de alíneas feitas neste instrumento (de "A" até "I" e respectivos desdobramentos numéricos) são remetidas para o Quadro Resumo, redigido na parte inicial deste contrato.

Ao **COMPRADOR** foi dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de todo o conteúdo deste contrato, sendo devidamente esclarecidas todas as cláusulas e condições nele constantes, em conformidade com o que determina os artigos 6º, Inciso III e 46 ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Este contrato ou qualquer recibo de pagamento só terá validade após a confirmação de que está assinado por representante legal da **VENDEDORA** ou procurador habilitado.

Em conformidade ao que determina o Código de Defesa do Consumidor, este contrato está todo redigido em letra no tamanho 12 (*doze*) e contém destaques e realces com tarjas e negritos nas cláusulas e pontos de maior relevância, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

1. DO OBJETO:

- 1.1.** O objeto da presente promessa de venda e compra consiste na unidade autônoma – lote, descrita na Alínea “B.1” do Quadro Resumo, situado xxxxxxxxxxxxxx, localizado na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxmunicípio de Querência – MT, tendo seu projeto devidamente aprovado através do Decreto Municipal nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, com xxxxxxxxx m² de área total loteada, dos quais xxxxxxxxx m², correspondem a xxxxxxxxx lotes com dimensões variáveis da área loteada, conforme mapas e memorial descritivo, partes integrantes do procedimento administrativo de aprovação de loteamento, e consequente registro imobiliário na matrícula nº

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

xxxxxxxxxxx do CRI local, nos termos da Lei nº 6.766/79, conforme descrito na Alínea "B" do Quadro Resumo, sendo certo ainda que a natureza deste contrato, para todos os fins e efeitos de direito, consiste na promessa de venda e compra de bem imóvel, situado em loteamento com destinação residencial e comercial.

2. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA:

- 2.1.** As PARTES, livres, capazes e de comum acordo, estabelecem como justo e correto o preço para pagamento à vista constante na Alínea "C" do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** confessa dever e se compromete a pagar conforme pactuado nas Alíneas "D" e "E" do Quadro Resumo.
- 2.2.** As PARTES estabelecem a manutenção do preço estipulado como condição resolutive desta Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento Residencial, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais no mercado de trabalho, imobiliário e/ou financeiro ou, ainda, deflação.
- 2.3.** As PARTES reconhecem que a atualização monetária prevista neste instrumento não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.
- 2.4.** Convenciona-se que no caso de pagamento parcelado do preço disposto na Alínea "E" do Quadro Resumo, o equilíbrio contratual do valor das parcelas deste instrumento será feito com periodicidade e condições estabelecidas em permissivo legal e incidente sobre a totalidade dos valores ainda devidos pelo **COMPRADOR** a **VENDEDORA**, elegendo as PARTES como fator de correção o índice do IGPM/FGV, acrescido de juros compensatórios pós fixados de 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao mês, de forma cumulativa, pela tabela gradiente, uma vez a cada 12 (doze) meses, aplicado a partir da 25ª (vigésima quinta) parcela do preço, inclusive, tendo como data-base a data correspondente a 14 (quatorze) meses anterior ao seu vencimento.
- 2.5.** Na hipótese de o índice aqui pactuado pelas PARTES vir a ser extinto, deixar de ser publicado ou sofrer algum impedimento, aplicar-se-á automaticamente o INPC (*Índice Nacional de Preços ao Consumidor*), aferido pelo IBGE e, na ausência deste, utilizar-se-á o IPC (*Índice de Preços ao Consumidor*), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP, ou, ainda, o IGP (*Índice Geral de Preços*), publicado pela FGV. Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de extinção, não publicação ou impedimento continuará a fluir a atualização das parcelas do preço com base na

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

variação acumulada de qualquer outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

3. DO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO PREÇO:

- 3.1.** O **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento das parcelas do preço de aquisição do lote à **VENDEDORA**, que lhe dará quitação, observado o disposto abaixo.
- 3.2.** O pagamento das parcelas deverá ser realizado mensalmente, até a data de seu vencimento através da rede bancária integrada, não se admitindo em hipótese alguma o pagamento na sede da **VENDEDORA**.
- 3.3.** Após o seu vencimento e até o 30º (*trigésimo*) dia seguinte, a parcela ainda poderá ser paga no banco indicado na boleta de pagamento, acrescido de multa de 2% (*dois por cento*), juros de 1% (*um por cento*) ao mês ou fração de mês. Após o 30º (*trigésimo*) dia, as parcelas vencidas e inadimplidas serão encaminhadas para o departamento jurídico, e serão acrescidas de atualização monetária pelo índice pactuado (*IGPM/FGV*) ao mês ou fração, multa, juros, despesas de cobrança extrajudicial (*notificações extrajudiciais*), e honorários advocatícios no percentual de 20% (*vinte por cento*) do valor total do débito.
- 3.4.** Os pagamentos feitos por meio de cheque somente serão considerados como realizados após a efetiva e correta compensação, com o consequente crédito na conta da **VENDEDORA**. Transcorridos os prazos previstos para a compensação bancária, sem que esta tenha efetivamente ocorrido, o **COMPRADOR** será considerado inadimplente, sofrendo as consequências da mora nos termos deste instrumento.
- 3.5.** Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **VENDEDORA**, sem a prévia e expressa autorização desta e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica deste instrumento e nem servirão para purgar a mora.
- 3.6.** Caso a **VENDEDORA** não consiga identificar qualquer dos pagamentos feitos pelo **COMPRADOR**, este último compromete-se a comprovar formalmente à **VENDEDORA**, através de documentos hábeis, no prazo de 05 (*cinco*) dias, a contar do aviso que lhe for dirigido nesse sentido, a efetivação de qualquer pagamento, obrigando-se o **COMPRADOR** a efetivá-lo, na hipótese de ainda não tê-lo efetuado.
- 3.7.** O **COMPRADOR** somente poderá efetuar o pagamento de qualquer parcela do preço após a quitação das parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva.

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

- 3.8. Se, por liberalidade da **VENDEDORA** ou em decorrência de entendimentos ocorridos entre as PARTES contratantes, o pagamento ocorrer fora da data prevista, qualquer procedimento antecipado de entrega de valores para pagamento do Preço, seja total ou parcial, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, porém não representará novação ou modificação do presente instrumento e, em particular, dos pactos de atualização monetária e de ajuste de valores, obedecendo-se assim, quanto a este aspecto, o que dispõe o presente instrumento.

4. DA ENTREGA DOS CARNÊS AO COMPRADOR:

- 4.1. Anualmente, a **VENDEDORA** fornecerá ao **COMPRADOR** um novo carnê, contendo as 12 (*doze*) próximas parcelas do preço descritas na Alínea “E.2”, todas corrigidas conforme descrito na Cláusula Segunda e seus Parágrafos.
- 4.2. Referido carnê deverá obrigatoriamente ser retirado pelo **COMPRADOR** na sede da **VENDEDORA** localizada na Av. Norte, nº 1.066, Nova Querência, CEP.: 78.643-000, Querência – MT, localidade do imóvel, sempre no mês de assinatura do presente instrumento, momento que o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante de quitação/pagamento de ITU/IPTU referente ao exercício anterior.
- 4.3. A falta do carnê pelo **COMPRADOR**, não o exime de efetuar o pagamento das parcelas previstas (*e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora*), nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter o carnê com todas as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através da Central de Relacionamento da **VENDEDORA**, situada em Querência – MT, pelo Tel. (66) 3529-2354, WhatsApp (66) 9.8422-3306; e-mail: cobranca@grupombrimobiliaria.com.br, em atendimento nos dias úteis, no horário das 08:00 às 16:00, ocasião em que receberá um boleto avulso, no valor da parcela, para pagamento em instituição bancária até a sua data de vencimento original.

5. DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO:

- 5.1. Fica convencionado entre as PARTES contratantes, que qualquer antecipação de parcela pretendida pelo **COMPRADOR** deverá ter a anuência da **VENDEDORA** e deverá ser devidamente reajustada conforme previsto na Cláusula Segunda e Parágrafos do presente instrumento, no período compreendido entre a data de sua assinatura e a data do pagamento antecipado.

6. DA MORA, DO INADIMPLEMENTO E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA:

- 6.1. O atraso no pagamento das parcelas do preço sujeitará o **COMPRADOR** a pagar à **VENDEDORA**: *a)* - juros moratórios de 1% (*um por cento*) ao mês ou fração sobre o valor da parcela; *b)* - multa de mora de 2% (*dois por cento*) sobre o valor da dívida atualizada; *c)* - correção monetária pelo índice pactuado (*IGPM/FGV*) ao mês ou

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

fração; **d)** - despesas de cobrança extrajudicial (*notificações extrajudiciais*) se houverem; **e)** - honorários advocatícios na base de 20% (*vinde por cento*) do valor do débito, além de outras cominações previstas, mediante determinação judicial, ou convencional.

- 6.2.** O **COMPRADOR** autoriza desde já a **VENDEDORA**, a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações, uma vez vencida e não paga qualquer das parcelas do preço descritas no Quadro Resumo.
- 6.3.** Fica estabelecido que decorrido 30 (*trinta*) dias após o vencimento de qualquer obrigação, o **COMPRADOR** será notificado, por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para escolher, tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja última opção será através da obrigatória purgação da mora, dentro do prazo de 30 (*trinta*) dias contados do recebimento da interpelação, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79.
- 6.4.** A purga da mora será realizado sobre o débito total encontrado, ou seja, sobre toda a quantia devida, incluída os débitos principais, acessórios destes, devidamente reajustados, custas cartorárias, processuais se houverem, e honorários advocatícios, já fixados a razão de 20% (*vinde por cento*) sobre o débito e tudo o mais devido na conformidade deste contrato. A purga da mora aqui mencionada será solvida no local de pagamento das parcelas aqui contratadas.
- 6.5.** Uma vez constituído o **COMPRADOR** em mora, e não tendo ele purgado a mora dentro do prazo de 30 (*trinta*) dias corridos, a **VENDEDORA** poderá considerar este contrato rescindido de pleno direito, momento que a posse provisória do lote/terreno será automaticamente devolvida à **VENDEDORA**.
- 6.6.** Depois de transcorrido o prazo de 30 (*trinta*) dias previsto na interpelação extrajudicial, e não purgada a mora pelo **COMPRADOR** inadimplente, a **RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO** do **COMPRADOR** se operará de pleno direito, nos termos do art. 474, do Código Civil e art. 32 da Lei nº 6.766/79, momento que o contrato restará rescindido, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação extrajudicial ou ação judicial, hipótese em que a **VENDEDORA** poderá usar e dispor livremente do IMÓVEL, transferindo-o a terceiros, com vistas à postura do termo ao presente instrumento contratual.
- 6.7.** A posse do lote deverá ser restituída livre de pessoas e coisas e sem débitos de qualquer natureza, situação na qual a **VENDEDORA** poderá, desde a data da rescisão do contrato, dispor, vender ou transferir o lote/terreno a terceiros.

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

- 6.8. Uma vez operada a **RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO** do **COMPRADOR**, nos termos da presente Cláusula, e este venha a criar qualquer embaraço à restituição da posse provisória do lote/terreno à **VENDEDORA**, será configurado o esbulho possessório, hipótese em que a mesma poderá requerer judicialmente a reintegração de posse, com pedido liminar, sem prejuízo do pagamento das penalidades legais e contratuais aqui estabelecidas.
- 6.9. Ocorrendo a rescisão contratual estabelecida nesta Cláusula, o **COMPRADOR** perderá, a favor da **VENDEDORA**, parte das parcelas pagas devidamente atualizadas pelo indexador contratado, excluindo-se valores de juros e multas pagos por eventual atraso no pagamento de parcelas, observadas as seguintes penalidades, conforme Art. 32-A da Lei nº 6.766/79:
- i. Pagamento da fruição em valor equivalente a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês do valor atualizado deste contrato, contado da transmissão da posse do lote ao **COMPRADOR**, até a rescisão deste contrato e a devolução da posse à **VENDEDORA** (considerando o que ocorrer por último), período em que o **COMPRADOR** usufruiu livremente do lote/terreno.
 - ii. O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.
 - iii. Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo **COMPRADOR**.
 - iv. Os débitos relativos aos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos (IPTU/ITU) e quaisquer outras taxas, contribuições, ou outras de igual natureza, que incidirem sobre este IMÓVEL durante a vigência deste contrato, uma vez que é de responsabilidade do **COMPRADOR**, nos termos do inciso VI do art. 26, da Lei nº 6.766/79, ficando obrigado a apresentar os talões quitados em caso de cancelamento e ou rescisão deste contrato.
 - v. A integralidade da comissão de corretagem, quando integrada ao preço do imóvel.
 - vi. Arcar com eventuais custas e emolumentos para propositura de ação de reintegração de posse e demais despesas processuais para se alcançar a rescisão e/ou cancelamento do contrato, e honorários advocatícios, já fixados à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.
 - vii. A restituição do saldo remanescente, se houver, será realizada após a efetiva devolução da posse provisória do lote/terreno na forma estabelecida neste contrato

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

e quando do comparecimento do **COMPRADOR** e seu cônjuge no escritório da **VENDEDORA**, para assinatura da rescisão contratual.

viii. A devolução será feita em até 12 (doze) parcelas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes deste instrumento, com início após o seguinte prazo de carência:

a) em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

b) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual ou do trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão ou, ainda, da data de desocupação do imóvel, sendo considerado a que ocorrer por último.

6.10. A **VENDEDORA**, por mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do **COMPRADOR** inadimplente, retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

6.11. Fica convencionado ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção, da multa e dos juros acima estipulada, podendo a **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, nos seguintes casos:

i. Se o **COMPRADOR** ceder, transferir ou alienar a qualquer título o imóvel objeto do presente instrumento, sem o aviso prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**.

ii. Se o **COMPRADOR** também, sem o consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA** constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais e pessoais.

iii. Se contra o **COMPRADOR** forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas jurídicas que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado.

iv. Se o **COMPRADOR** infringir qualquer cláusula do presente contrato.

7. DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

7.1. Ao **COMPRADOR** somente será transferida a posse precária do IMÓVEL, objeto deste compromisso, após a entrega de todos os documentos solicitados pela **VENDEDORA** e assinatura do presente instrumento, podendo nele levantar as benfeitorias que

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

entender convenientes, obedecendo sempre às disposições legais e vigentes ou que vierem a ser promulgadas.

- 7.2.** O **COMPRADOR** declara haver vistoriado o imóvel objeto desta transação, para assim recebê-lo nas condições por ele vistoriado após o pagamento do valor descrito na Alínea "D" do Quadro Resumo.
- 7.3.** A área e as medidas do perímetro do lote poderão sofrer alteração, a maior ou a menor, em até 5% (*cinco por cento*), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do artigo 500 do Código Civil.
- 7.4.** Antes de dar início às obras no imóvel, é obrigatório que o **COMPRADOR**, providencie a remarcação dos limites do lote, para o fim de não construir de forma irregular, uma vez que a demarcação com piquetes pode não reproduzir a real localização, uma vez que os mesmos podem ter sido arrancados por terceiros, e repostos de forma errada.
- 7.5.** Dessa forma, o **COMPRADOR** se compromete a contratar às suas expensas um topógrafo credenciado junto ao CREA-MT para demarcar os limites do lote antes de iniciar qualquer obra no imóvel.
- 7.6.** Todos os projetos necessários para dar início à construção, devem ser confeccionados por profissionais habilitados para tanto, os quais devem ser contratados pelo **COMPRADOR** às suas expensas, sendo que os referidos profissionais serão responsáveis por todos os atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra junto a todos os Órgãos competentes.
- 7.7.** O **COMPRADOR** tem conhecimento de que para iniciar a construção sobre o lote ora adquirido, deverá ter a aprovação de seu projeto junto aos órgãos competentes, recolhendo as taxas cobradas e com o acompanhamento do profissional credenciado, sob pena de ter sua construção embargada pelos poderes públicos, não podendo no futuro responsabilizar ou exigir qualquer indenização da **VENDEDORA** ou seu representante, por desconhecimento da lei, ou seja, tudo deve estar de acordo com o projeto de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Zoneamento, Código de Obras e Edificações e o Plano Diretor do Município de Querência – MT.
- 7.8.** O **COMPRADOR** deverá obedecer de forma rigorosa todas as determinações do Município de Querência – MT, bem como de todos os Órgãos competentes, para dirimir sobre o assunto, especificamente no que diz respeito à utilização e aproveitamento do lote objeto do presente contrato. Fica ainda, ciente que não poderá em hipótese alguma, fazer edificações prejudiciais aos lotes vizinhos, ficando responsável por eventuais infrações aos regulamentos, leis e posturas que obrigatoriamente devam ser verificadas.

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

- 7.9. Respeitar todas as normas existentes com relação a edificação de imóvel, ficando proibido de habitar o imóvel edificado antes da expedição do habite-se a ser emitido pelo Município de Querência – MT, por seu órgão responsável.
- 7.10. Toda e qualquer construção a ser edificada deverá respeitar obrigatoriamente, os afastamentos das divisas dos lotes vizinhos, devendo ser iniciadas somente após aprovação dos projetos e expedição do respectivo alvará expedido pelo Município de Querência – MT.
- 7.11. Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, pôr escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.
- 7.12. Enquanto os terrenos circunvizinhos ao imóvel objeto deste contrato pertencer a **VENDEDORA**, não poderá o **COMPRADOR** exigir a construção de muros ou cercas divisórias. Caso o **COMPRADOR** venha a levantar este e outros tapumes, o fará a sua própria custa, renunciando expressamente ao direito de indenização pelo que houver despendido com os mesmos.
- 7.13. Por força contratual, aqui estipulada, e em atendimento a legislação vigente, não serão permitidas construções: (i) para uso industrial; (ii) com edificações de madeira; (iii) com telhado do tipo fibrocimento (*vulgo "Eternit"*); (iv) com cercamento de postes de madeira; (v) arames.
- 7.14. O **COMPRADOR** tem conhecimento de que para iniciar a construção sobre o lote ora adquirido, deverá ter a aprovação junto aos órgãos competentes, recolhendo as taxas cobradas e com o acompanhamento do profissional credenciado, sob pena de ter sua construção embargada pelos poderes públicos, não podendo no futuro responsabilizar ou exigir qualquer indenização da **VENDEDORA** ou seu representante, nos termos do art. 34, parágrafo único da Lei nº 6.766/79.
- 7.15. Em caso de rescisão, obriga-se o **COMPRADOR** à imediata devolução do imóvel. Havendo benfeitorias, o **COMPRADOR**, desde já, renúncia ao direito de retenção, sendo-lhe assegurado, porém, a compensação do valor da benfeitoria com eventuais débitos que tenha para com a **VENDEDORA**, exceto se feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, conforme determina o art. 34, parágrafo único da Lei nº 6.766/79.
- 7.16. Cabe exclusivamente ao **COMPRADOR** a responsabilidade de procurar o órgão competente junto a prefeitura municipal onde pertence seu imóvel para realizar a alteração no cadastro do ITU/IPTU e antes de iniciar sua obra certificar-se quanto a sua aprovação, respeitando a lei de zoneamento, seus recuos e áreas de preservação quando for o caso.

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

8. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA VENDEDORA:

- 8.1.** Ao **COMPRADOR** é lícito transferir a terceiros os direitos decorrentes deste contrato obedecendo ao que determina a legislação vigente desde que tenha anuência prévia e por escrito da **VENDEDORA**, e ainda deverá satisfazer os tributos (*ITU/IPTU*), emolumentos e a taxa de expediente cobrada pela **VENDEDORA** que perfaz o valor de 2% (*dois por cento*) do valor atualizado do imóvel.
- 8.2.** O **COMPRADOR** está obrigado a informar a **VENDEDORA** sobre a sua intenção de transferir a terceiros os direitos decorrentes deste contrato, para que esta, caso queira, exerça o seu direito de preferência, e recompre o imóvel nas mesmas condições de preço e forma de pagamento ofertado a terceiros pelo **COMPRADOR**.
- 8.3.** A **VENDEDORA** se reserva o direito de não dar anuência em qualquer tipo de negociação que envolva este IMÓVEL, mesmo que este documento seja feito de maneira particular ou pública.
- 8.4.** A **VENDEDORA** não poderá transferir ou realizar cessão de direitos do contrato de compra e venda de imóvel quando figurar como promitente comprador menor impúbere, enquanto não houver prévia autorização judicial.
- 8.5.** O **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a ceder os direitos e obrigações deste contrato para terceiros, pessoa física ou jurídica, empresa ou entidades, cujo objeto social seja a aquisição de ativos de terceiros (*bancos*) ou operações de fundo imobiliário, que após o adimplemento de todas as parcelas do preço, outorgará, como sucessora da **VENDEDORA** a escritura definitiva do efetivo imóvel comprometido a venda.

9. DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES:

- 9.1.** Todo e qualquer tributo que recaia ou que venha recair sobre o imóvel comprometido, deverá ser satisfeito pelo **COMPRADOR** em épocas próprias e nas repartições competentes, incluindo ainda, os tributos (*taxas, impostos e contribuições*) decorrentes das construções e/ou benfeitorias levantadas no lote, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA**.
- 9.2.** O não pagamento pelo **COMPRADOR**, em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos (*ITU/IPTU*), taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos acima referidos, gerará o direito da **VENDEDORA** considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do **COMPRADOR**, após a sua prévia constituição em mora, como estipulado na Cláusula Sexta e Parágrafos.

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

9.3. Se constatado pela **VENDEDORA** a existência de prestações dos aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo **COMPRADOR** em épocas próprias, e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do **COMPRADOR** de imediato o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigida mensalmente pelo IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, acrescida de juros compensatórios de 1% (*um por cento*) ao mês e multa de 2% (*dois por cento*) sobre o valor efetivamente pago.

9.4. O não reembolso pelo **COMPRADOR** da importância paga pela **VENDEDORA**, com os acréscimos a que se refere o parágrafo anterior, autoriza a **VENDEDORA**, a sustar a escritura pública de transferência de domínio quando do pagamento total do preço pelo **COMPRADOR**, ou ainda, a seu único e exclusivo critério, considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do **COMPRADOR**, após a sua prévia constituição em mora, como estipulado na Cláusula Sexta e Parágrafos.

10. DA REPRESENTAÇÃO DA SOLIDARIEDADE E DO MANDATO:

10.1. Os **COMPRADORES**, no caso de pluralidade de pessoas, constituem-se mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos **COMPRADORES** ou a seu cônjuge, importará automaticamente na do outro, podendo para tanto, aditar, re-ratificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

10.2. O(s) **COMPRADOR(ES)** outorgam plenos e irrestritos poderes à **VENDEDORA** para representá-lo(s) nos órgãos públicos municipal, estadual e federal para realizar transferências de dados cadastrais do imóvel objeto deste, transferência de ITU, IPTU, e ainda negociação e parcelamento de tributos.

10.3. Por este mesmo instrumento, na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA**, sua bastante procuradora para em nome dele, praticar todos os atos prescritos pela Lei nº 6.766/79, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano”, e pela demais legislação pertinente, dentre eles:

- i. Representá-lo perante o Registro de Imóveis competente e, assim, submeter o projeto de loteamento ao registro imobiliário; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza;

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

ii. Elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, re-ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Registro de Imóveis e órgãos competentes; podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;

iii. Representar a ele, **COMPRADOR**, perante os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza;

iv. Representá-lo junto às concessionárias de serviços públicos, responsáveis pelas redes de energia, água, esgotamento sanitário, estações elevatórias de esgoto sanitário, reservatórios de água, drenagem, que se fizerem necessários a consecução do empreendimento.

- 10.4. A **VENDEDORA**, uma vez paga integralmente o preço ajustado na Alínea "C" do Quadro Resumo, fica obrigada a outorgar ao **COMPRADOR** a competente escritura pública de transferência de domínio do imóvel ora compromissado, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza.
- 10.5. Logo após a quitação total deste imóvel, o **COMPRADOR** terá à sua disposição, sem nenhum custo adicional no escritório da **VENDEDORA**, sua autorização para escritura do referido imóvel, tendo um prazo de validade de 03 (*três*) meses a contar da data em que foi expedida. Transcorrido 06 (*seis*) meses após a data de vencimento da última parcela, o **COMPRADOR** que ainda não tenha escriturado o referido imóvel, pagará 2% (*dois por cento*) do valor deste contrato corrigido, por atraso de escrituração a título de manuseio, arquivamento e guarda dos documentos do imóvel de propriedade do **COMPRADOR**.
- 10.6. Com o intuito de manter em único acervo todos os instrumentos públicos celebrados, de comum acordo entres as PARTES, fica estabelecido que a escolha do Tabelião ficará a cargo da **VENDEDORA**, em respeito aos preceitos ditados pela Lei nº 8.935/94, que dispõe sobre serviços notariais e de registro.
- 10.7. Todas as despesas com escritura, certidões, registros, tributos (ITBI), emolumentos, dentre outros, serão satisfeitos pelo **COMPRADOR**, assim como todas as despesas oriundas deste contrato, tais como averbações e registros imobiliários do mesmo correrão por conta do **COMPRADOR**, que neste caso ainda deverá fornecer a **VENDEDORA** uma cópia autenticada deste contrato devidamente registrado.
- 10.8. Em caráter excepcional, antes da quitação total do PREÇO, é facultado a **VENDEDORA** autorizar a lavratura de respectiva escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, obrigando-se o **COMPRADOR** a pagar todas as despesas exigidas e cobradas pelo Cartório Imobiliário competente, referentes à lavratura e

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

registro da escritura pública, não estando estas inclusas no preço pago pela unidade imobiliária.

- 10.9. O presente contrato obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só o **COMPRADOR** e **VENDEDORA**, mas também seus herdeiros e/ou sucessores.
- 10.10. Fica assegurado ao **COMPRADOR** o direito de arrependimento, podendo desistir do presente contrato, no prazo de 7 (sete) dias corridos, contados da data de sua assinatura, nos termos do Art. 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e Inciso VII do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79.
- 10.11. Caso o **COMPRADOR** venha a exercer o direito de arrependimento previsto no art. 49 do CDC, a **VENDEDORA**, devolverá os valores eventualmente recebidos, de imediato em 01 (uma) única parcela.
- 10.12. O presente contrato foi elaborado nos termos da CARTA PROPOSTA remetida pelo **COMPRADOR**, e havendo divergências de estipulações entre a CARTA PROPOSTA e o disposto neste contrato, prevalecerá o que estiver disposto neste contrato.
- 10.13. O **COMPRADOR** declara que foi devidamente informado pela **VENDEDORA** que a INTERLIGAÇÃO DA ENERGIA ELÉTRICA (ENERGISA) E ÁGUA (DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO), com a rede do município é de responsabilidade das concessionárias públicas locais, ficando sob responsabilidade da **VENDEDORA**, exclusivamente a execução das obras de infraestrutura referente a rede interna de energia elétrica e água do loteamento, conforme estabelecido no Decreto Municipal nº 1.314 de 15 de fevereiro de 2021, editado pelo município de Querência – MT, registrado na matrícula nº R-12-2.976 do CRI local.
- 10.14. O **COMPRADOR** se obriga, a construir às suas expensas, fossa séptica e sumidouro, para tratamento de esgoto sanitário, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, ficando desde já ciente da obrigatoriedade do cumprimento e execução desse projeto.
- 10.15. O **COMPRADOR** declara, neste ato, ser o único responsável pela interligação individual de energia e água de seu lote à rede interna de infraestrutura do loteamento, a qual somente poderá ser solicitada quando da expressa liberação da concessionária competente, correndo os ônus de ligações internas e individuais por conta exclusiva do **COMPRADOR**.
- 10.16. É de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** implantar fossa séptica e sumidouro ou qualquer outra forma diversa para destinação do esgotamento sanitário dentro dos limites do lote objeto deste contrato e conforme as normas da ABNT (*Associação Brasileira de Normas Técnicas*).

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

- 10.17. Qualquer operação de fossa séptica ou outras formas de destinação do esgotamento sanitário que comprometam o meio ambiente serão de responsabilidade única e exclusiva do **COMPRADOR**, cabendo ao mesmo qualquer ônus relativo a esta operação indevida, ainda que a **VENDEDORA** seja interpelada por órgãos ambientais, sanitários ou outros.
- 10.18. Caso a **VENDEDORA** seja interpelada e venha a ser obrigada ao pagamento de multa ou quaisquer sanções pela implantação indevida da fossa séptica ou destinações diversas para o esgotamento sanitário por parte do **COMPRADOR**, tal valor será repassado ao **COMPRADOR** acrescido de multa 2% (*dois por cento*) e juros de 1% (*um por cento*) ao mês sob o valor corrigido pelo IGPM/FGV do valor devido. Caberá ainda o direito de regresso para ressarcimento desses custos, podendo ainda ser cumulado com danos morais caso haja algum desgaste a imagem da **VENDEDORA** em decorrência da inobservância pelo **COMPRADOR** das normas legais vigentes.
11. **DA SUB-ROGAÇÃO, CAUÇÃO, ONERAÇÃO, CESSÃO DE DIREITOS E/OU DEVERES DA VENDEDORA:**
- 11.1. A **VENDEDORA** poderá, a seu critério, sub-rogar, caucionar, onerar, ceder os direitos e/ou deveres deste contrato a terceiros, inclusive negociar o saldo devedor, através de antecipação de recebíveis, com o que o **COMPRADOR** desde já anui expressamente.
- 11.2. Neste ato, o **COMPRADOR** autoriza expressamente a **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, a onerar e ceder os créditos e/ou direitos decorrentes deste contrato, a fim de que sejam utilizados em operação de antecipação de recebíveis, por meio de emissão de CCI (*Cédula de Crédito Imobiliário*), LCI (*Letra de Crédito Imobiliário*), LIG (*Letra Imobiliária Garantida*), CCB (*Cédula de Crédito Bancário*), bem como utilizados como lastro na emissão de CRI (*Certificado de Recebíveis Imobiliários*), nos termos da Lei nº 9.514/97.
- 11.3. Caso a **VENDEDORA** onere ou ceda os créditos e/ou direitos decorrentes deste contrato, passará a ser vedado às PARTES alterar ou modificar seus termos e condições, inclusive aqueles relativos ao preço, forma de pagamento e de reajuste das parcelas, salvo mediante expressa anuência escrita da cessionária, que se sub-rogará em todos os seus direitos.
- 11.4. Fica a cessionária desde já autorizada a tomar todas as providências para a realização de tal operação, incluindo as divulgações que forem necessárias para a comissão de valores mobiliários e terceiros.
- 11.5. Desde já, as PARTES se comprometem a fornecer toda documentação e/ou informação necessária à operação, sendo vedado às PARTES qualquer forma de compensação de créditos recíprocos estranhos a este contrato.

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

12. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM:

- 12.1. O **COMPRADOR** declara que o presente negócio de compra e venda foi celebrado com a intermediação imobiliária de corretor(es) de imóveis autônomo(s), e que foi previamente orientado sobre as condições do presente contrato, em especial os direitos, obrigações e dos riscos dele decorrentes, e com base nas disposições definidas pela Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, Resolução nº 327/92 do COFECI, CRECI-MT e Código Civil de 2.002, Capítulo XIII, artigos 722 e seguintes, assegura que a responsabilidade do profissional que promoveu a intermediação imobiliária se limita à intermediação da presente avença, excluindo quaisquer obrigações assumidas pelas PARTES contratantes, bem como, o corretor não responderá pelo cumprimento deste contrato em nome da **VENDEDORA** e/ou **COMPRADOR** enquanto os honorários de intermediação são fixados com base nas disposições da livre negociação de um direito disponível, obrigando-se o corretor, contudo, a permanecer obrigado de dar assistência a ambas as PARTES acerca de diligências administrativas necessárias para levar a efeito a plena concretização do presente contrato.
- 12.2. Fica ajustado entre as PARTES que o valor total da intermediação ou corretagem será devido ao(s) corretor(es) uma vez assinado o presente instrumento pelo **COMPRADOR**, e decorrido o prazo de arrependimento de 07 (sete) dias (Art. 49 da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor; e, Inciso VII do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79), uma vez que a atuação do(s) corretor(es) terá sido finalizada ao selecionar o **COMPRADOR** e propiciar seu contato com a **VENDEDORA**. Desta forma, em hipótese alguma, o valor pago ao(s) corretor(es) pela intermediação do negócio será devolvido, estando ambas as PARTES cientes e de comum acordo.
- 12.3. O **COMPRADOR** declara que foi cabalmente informado pelo(s) corretor(es) de imóveis e **VENDEDORA** que o valor da comissão de corretagem foi deduzido do preço total da unidade imobiliária ora adquirida, conforme descrito na CARTA PROPOSTA, cabendo ao **COMPRADOR** repassá-lo diretamente ao(s) corretor(es) de imóveis que atuou(aram) na aproximação e intermediação para realização do presente negócio jurídico, haja vista que a soma do valor constante do QUADRO RESUMO e do Contrato de Prestação de Serviço de Intermediação Imobiliária para Compra de Imóveis, compõem o preço do imóvel ora comercializado.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

- 13.1. O **COMPRADOR** declara sob responsabilidade civil e penal, que as informações pessoais por ele prestadas são verdadeiras, em especial quanto ao estado civil; declara ainda, que não mantém união estável com qualquer pessoa, resguardando a **VENDEDORA** dos riscos da evicção, assumindo por si, seus herdeiros e sucessores, inteira responsabilidade por perdas e danos que porventura venha sofrer a

Rubricas:

Vendedora: _____ Comprador: _____ Cônjuge: _____

Comprador(a) _____ Procurador(a): _____

VENDEDORA, com base na comunicabilidade prevista no artigo 1.725 do Código Civil Brasileiro.

- 13.2.** O **COMPRADOR** declara sob responsabilidade civil e penal, que o endereço e telefone fornecidos para correspondência/comunicações está atualizado. O **COMPRADOR** se obriga a comunicar à **VENDEDORA**, por escrito, eventual alteração do endereço, desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, fornecidos no ato da presente contratação, somente valendo seu novo endereço, ou de seu novo telefone a partir do recebimento da citada comunicação pela **VENDEDORA**, pelo que será considerada como efetuada, válida e eficaz qualquer comunicação, notificação, intimação, citação e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente deste contrato enviado ao endereço informado, ainda que entregue a terceiros.
- 13.3.** Independentemente do horário e data de entrega, toda e qualquer notificação, solicitação ou comunicação apenas será considerada, para efeitos de contagem de prazo, no primeiro dia útil imediatamente posterior ao dia em que a respectiva notificação tiver sido entregue.
- 13.4.** Este contrato uma vez firmado entre as PARTES constituirá compromisso irretratável, irrevogável, incondicional e final entre as PARTES, substituindo todos os entendimentos, compromissos, faxes, cartas ou correspondências anteriores relacionadas à matéria tratada neste instrumento. Quaisquer alterações, modificações, aditamentos ou supressões no texto deste instrumento, somente terão validade se forem feitos por escrito e firmados pelas PARTES contratantes ou seus representantes legais.
- 13.5.** A tolerância ao descumprimento, ainda que reiterado, por qualquer PARTE, das disposições contidas neste instrumento, não deverá ser interpretado pela outra PARTE como renúncia ou novação.
- 13.6.** Se qualquer disposição deste contrato for considerada inválida, inexecutável, nula ou sem efeito por qualquer órgão administrativo ou judicial competente, ou por força de lei, as demais disposições permanecerão válidas, em pleno vigor e efeito, e as PARTES deverão substituir a(s) disposição(ões) inválida(s), inexecutável(eis) ou nula(s) por outra disposição válida e executável que corresponda, tanto quanto possível, ao espírito e objetivo da disposição substituída.
- 14. DO FORO:**
- 14.1.** As PARTES elegem como competente para discussão, litígio ou controvérsia do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento, o foro da Comarca de Querência – MT, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____

- 14.2.** E, por assim se acharem justos e avençados, as PARTES devidamente qualificadas nas cláusulas específicas do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento, subscrevem estas cláusulas gerais em 03 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas abaixo identificadas para os efeitos de direito.

Querência – MT, 29 de junho de 2021.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VENDEDORA

COMPRADOR

CPF/MF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

Nos termos do artigo 784, inciso III do NCPC, o documento particular para estar dotado de força executiva, deverá obrigatoriamente, estar assinado por 02 (duas) testemunhas, que não sejam partes e não tenham interesse no negócio jurídico instrumentalizado pelo contrato de compra e venda ora pactuado.

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Rubricas:

Vendedora: _____ **Comprador:** _____ **Cônjuge:** _____

Comprador(a) _____ **Procurador(a):** _____