

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

**E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.**

Pelo presente contrato de compromisso de compra e venda de imóvel as partes adiante qualificadas têm entre si, justo e contratado a compra e venda do lote abaixo descrito e caracterizado, cujos direitos e obrigações serão registrados pelas cláusulas seguintes:

---

**QUADRO RESUMO**

---

**1. VENDEDOR**

**PROMITENTE VENDEDOR: RESIDENCIAL QUERENCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.492.779/0001-69, com sede na Avenida Central, n. 1306, Sala 02, Andar 01, Quadra 01 Lote 02/04, Setor D, município Querência-MT, CEP: 78.643-00.

Valor do i

---

**2. COMPRADOR (A)**

**PRIMEIRO (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) :**

**Dados Pessoais:**

Nome: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Naturalidade: \_\_\_\_\_

Nacionalidade: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ RG/IE: \_\_\_\_\_

Orgão Emissor: \_\_\_\_\_ Data de Nascimento: \_\_\_\_\_

Filiação Mãe: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Telefone 2: \_\_\_\_\_

Telefone 3: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Referência Pessoal: \_\_\_\_\_ Telefone Referência: \_\_\_\_\_

**Endereço Residencial:**

Logradouro: \_\_\_\_\_ Endereço: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_

Complemento \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_

Cidade: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_ Cep: \_\_\_\_\_

**Dados Cônjuge:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ RG/IE: \_\_\_\_\_

Orgão Emissor: \_\_\_\_\_ Data de Nascimento: \_\_\_\_\_

**SEGUNDO (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) :****Dados Pessoais:**

Nome: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Naturalidade: \_\_\_\_\_

Nacionalidade: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ RG/IE: \_\_\_\_\_

Orgão Emissor: \_\_\_\_\_ Data de Nascimento: \_\_\_\_\_

Filiação Mãe: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Telefone 2: \_\_\_\_\_

Telefone 3: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Referência Pessoal: \_\_\_\_\_ Telefone Referência: \_\_\_\_\_

**Endereço Residencial:**

Logradouro: \_\_\_\_\_ Endereço: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_

Complemento \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_

Cidade: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_ Cep: \_\_\_\_\_

**Dados Cônjuge:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ RG/IE: \_\_\_\_\_

Orgão Emissor: \_\_\_\_\_ Data de Nascimento: \_\_\_\_\_

---

**3. DO EMPREENDIMENTO**

**RESIDENCIAL QUERENCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.492.779/0001-69, com sede na Avenida Central, n. 1306, Sala 02, Andar 01, Quadra 01 Lote 02/04, Setor D, município Querência-MT, CEP:

78.643-00, declara ser legítima proprietária do imóvel situado na zona urbana de QUERÊNCIA -MT, loteado sob a denominação "RESIDENCIAL PLANALTO" aprovado pela Prefeitura Municipal de Chapadão do Sul-MS, sob o decreto nº XXXX de XX de XXXXXX de 202X, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, registrado no Cartório de Registro de Imóveis deste município sob a certidão de Matrícula nº XXXX.

#### 4. DA UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DO CONTRATO

O objeto do presente contrato de compromisso é o lote de terras da **Quadra \_\_\_\_\_ Lote nº \_\_\_\_\_** do loteamento denominado **RESIDENCIAL PLANALTO** com área, medidas, limites e confrontações conforme quadro abaixo e descritas no termo de vistoria e reconhecimento de lote (anexo1), que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

LADO	CONFRONTAÇÕES	DIMENSÃO
FUNDO		M <sup>2</sup>
FRENTE		M <sup>2</sup>
DIREITA		M <sup>2</sup>
ESQUERDA		M <sup>2</sup>
CHANFRO		M <sup>2</sup>
AREA TOTAL		M <sup>2</sup>

#### 5. SINAL

ENTRADA DE: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

DOS VALORES DA INTERMEDIÇÃO: Pelo presente instrumento as partes acima qualificadas ajustam a remuneração pelos serviços de intermediação do imóvel identificado no cabeçalho deste contrato, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a ser quitada da seguinte forma:

Entrada de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), mais \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Parcelas no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

Conforme o ITEM 6. TABELA DE PAGAMENTO.

CORRETOR BENEFICIADO: \_\_\_\_\_.

CRECI: \_\_\_\_\_.

DO PREÇO TOTAL DO IMÓVEL:

O imóvel objeto do presente contrato de compromisso de compra e venda tem como preço, a importância de: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ ) que será(ão) paga(s) em \_\_\_( \_\_\_\_\_ ) parcelas no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) conforme descrição e relação de cheques( quando for o caso) constantes em **anexo** do presente contrato:

#### 6. TABELA DE PAGAMENTO

QTDE PARCELAS	SÉRIE	MEIO DE PAGTO	VALOR	VENCTO	DETALHE

#### 7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO SALDO DO PREÇO

As prestações mensais a que se refere o **Campo 6** serão corrigidas anualmente por juros remuneratórios de 6% (seis por cento) ao ano, acrescidos da variação acumulada do índice do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) calculado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) dos últimos 12 (doze) meses que antecederem o aniversário do contrato, ou outro índice que venha expressamente a substituí-lo.

A aplicação de juros remuneratórios anuais, bem como a correlação das referidas prestações serão realizadas sempre em período de 12 (doze) meses contados da assinatura do presente ajuste.

Ao final de cada período de 12 (doze) meses, contados da assinatura deste Contrato, será apurada a variação acumulada do IGPM (calculada pela FGV), acrescida de juros anuais de 6% (seis por cento) ao ano, dos últimos 12 (doze) meses que antecederem o aniversário do contrato. A variação assim obtida será aplicada e cobrada nas 12 (doze) parcelas subsequentes e, assim, sucessivamente até a integralização dos valores devidos.

#### 8. DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

Ocorrendo o desfazimento do contrato os Contratantes sofrerão as consequências da previsão legal do Art. 32-A da Lei Federal 6766/79, que preceitua as seguintes obrigações ao ADQUIRENTE:

- 
- a) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
- b) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;
- c) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- e) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Parágrafo único:

**DO PRAZO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS:**

a) o pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - 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;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

---

**9. DO DIÉRETO DE ARREPENDIMENTO DO ADQUIRENTE**

Este contrato é firmado em caráter irrevogável e vinculará não só as partes, mas também, seus herdeiros e sucessores, que assumirão as obrigações dele decorrente em qualquer tempo, entretanto, poderá o adquirente exercer o direito de arrependimento e desistência sem ônus, dentro do prazo de 07 (sete dias), desde que o contrato tenha sido firmado em estande e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial, nos termos do art. 49 da Lei 8.079/90, (Código de Defesa do Consumidor).

---

**10. DO ÔNUS QUE RECAI SOBRE O BEM E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO.**

O imóvel pactuado é parte integrante do Loteamento "RESIDENCIAL PLANALTO" aprovado pela Prefeitura Municipal de Querência-MT, sob o decreto nº XXXX de XX de XXXXX de 202X, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, **registrado no Cartório de Registro de Imóveis deste município sob a certidão de Matrícula nº 881, 885, 886, 9528 e 9932.** Encontra-se livre e desembaraçado, sem qualquer ônus de afetação ou penhora. Bem como permanecerá livre em favor do adquirente e terá a sua transferência em até 45 (quarenta e cinco dias), após a quitação e pedido de escritura pelo comprador.

## 11. DO TERMO FINAL PARA EXECUÇÃO DE OBRAS.

A Vendedora tem o prazo de 02(dois) anos para a implantação de todo o projeto, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos conforme Lei Federal nº 6766/79, ou ainda em caso de chuvas prolongadas, greve e/ou paralisação dos serviços públicos, racionamento de água e/ou energia elétrica, calamidade pública, atraso na execução de serviços de terceiros, casos fortuitos ou de força maior. Atendendo ao previsto no art. 12 parágrafo primeiro da Lei 6.766/79, informa que o prazo inicial previsto para conclusão de obras findará em \_\_\_ / \_\_\_ /

---

## 12. DO PRAZO PARA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES PELO ADQUIRENTE

Conforme exigência do inciso VIII do Art. 26-A da Lei 6.766/79, o Adquirente tem o prazo ajustado no decurso do parcelamento contratual para quitar suas obrigações com a Vendedora.

### DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVELE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES CONTRATANTES

**PROMITENTE VENDEDORA:** Conforme **Quadro Resumo - Campo 1.**

**PROMISSÁRIO COMPRADOR:** Conforme **Quadro Resumo - Campo 2.**

**Parágrafo Único** - O(A) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) se responsabiliza por todas as informações declaradas quanto à sua identidade, estado civil e endereço contidas nesse contrato, devendo inclusive constar a informação sobre a data do casamento e se este ocorreu na vigência da Lei 6.015/77, bem como se houver pacto antenupcial deverá constar o número do seu registro e o Cartório em que foi registrado. Tudo isso sob as penas da lei, sendo que qualquer informação não verdadeira será considerada como infração contratual, e será motivo de rescisão contratual pela cláusula de resolução expressa (Cláusula Décima Primeira).

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O objeto do presente contrato de compromisso é o lote de terras, com área, medidas, limites e confrontações conforme citado no **Quadro Resumo - Campo 4**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL PLANALTO**".

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O imóvel objeto do presente contrato de compra e venda tem como preço a importância citada no **Quadro Resumo - Campo 6**, que será(ão) paga(s) conforme a citação no referido Quadro.

**Parágrafo Primeiro**- O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) declara estar ciente de que as prestações serão representadas por carnês de pagamento ou boletos bancários emitidos em favor da PROMITENTE VENDEDORA ou a quem esta indicar.

**Parágrafo Segundo** - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) se obriga a efetuar o pagamento das prestações exclusivamente em ordem cronológica, não sendo

admitido que pagamento de parcelas vincendas quitem parcelas vencidas, bem como apresentar os comprovantes de pagamentos sempre que solicitados pela PROMITENTE VENDEDORA, sendo que a não apresentação dos comprovantes de pagamento porventura solicitados, ter-se-á como prestação em atraso.

**Parágrafo Terceiro** - Não se admitirá em hipótese alguma quitação presumida de prestações. Por exigência legal, todos os recibos deverão ser guardados pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) até o fim do presente contrato e do registro da competente escritura de compra e venda feita no cartório de registro de imóveis.

**Parágrafo Quarto** - Este instrumento, por vontade das partes, ajusta que em hipótese alguma será admitida a quitação presumida de parcelas não comprovadamente pagas.

#### **INTERMEDIÇÃO E CORRETAGEM**

**CLÁUSULA QUARTA:** Fica ajustado entre as partes contratantes que os honorários de intermediação ou corretagem serão limitados a **7% (sete por cento)** do valor do imóvel adquirido, conforme ajustado entre as partes no Contrato de Intermediação, e constituem parte integrante do valor total do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda. Por força da celebração do referido contrato, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, desde logo, ter conhecimento e concorda expressamente com as seguintes condições:

- a) O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR declara estar ciente e de acordo com o pagamento da referida comissão, que será feita DIRETAMENTE AO CORRETOR AUTÔNOMO. Esta obrigação será quitada pelo PROMITENTE COMPRADOR à vista ou em até 08 (oito) parcelas.
- b) Em caso de distrato ou arrependimento do negócio ora formalizado, o valor da comissão de corretagem não será devolvido, sob qualquer hipótese ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos do que dispõe o artigo 32-A, inciso V da Lei Federal 6766/79, uma vez que o serviço de intermediação imobiliária foi ajustado entre as partes e regularmente prestado pelo corretor, conforme contrato firmado apartado do presente instrumento.
- c) Havendo descumprimento do contrato apartado de intermediação de corretagem, este contrato principal de compra e venda firmado com a PROMITENTE VENDEDORA será cancelado com base na inadimplência contratual.

**Parágrafo primeiro:** O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) fica, ainda, ciente de que as informações recebidas acerca da venda são de inteira

responsabilidade do Corretor, devendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) certificar-se de todos os argumentos no ato da aquisição, ficando o profissional civilmente responsável pelas informações prestadas, nos termos do quanto disposto pelos artigos 723 do Código Civil e 14, parágrafo quarto, do Código de Defesa do Consumidor. É obrigação de ofício do profissional executar a mediação com diligência e prudência, não tendo, assim, a PROMITENTE VENDEDORA, nenhuma responsabilidade por informações prestadas pelo referido profissional que, eventualmente, estejam em desacordo com os termos lidos e aceitos pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) no presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** - Ao corretor compete a observação dos critérios do parágrafo anterior, prerrogativas de sua função, sendo que em caso de possíveis danos causados às partes contratantes, o corretor incorrerá nas sanções cabíveis, sejam elas administrativas, civis ou penais, perante os órgãos competentes, PROCON, CRECI, etc.

#### **DO ATRASO NOS PAGAMENTOS**

**CLÁUSULA QUINTA** - Fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), caracteriza mora de pleno direito ficando desde já ajustado que:

- a) O atraso no pagamento de qualquer das prestações previstas neste instrumento acarretará a cobrança de multa equivalente a 2% de multa do débito vencido e não pago, acrescido de juros moratórios em percentual de 6% (seis por cento) ao mês e correção monetária nos termos da legislação vigente, bem como o acréscimo de demais despesas como encargos e dispêndios financeiros gerados na cobrança das prestações vencidas e não pagas, podendo a PROMITENTE VENDEDORA, decorridos 7 (sete) dias da falta de pagamento de qualquer prestação, protestar o nome do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), bem como inseri-lo nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, ETC.);
- b) A falta de pagamento de qualquer prestação no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de seu vencimento implicará no cancelamento deste contrato, independentemente de notificação, sujeitando o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) à aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

#### **DA POSSE**

**CLÁUSULA SEXTA** - Fica ajustado entre as partes que a Posse, mesmo precária do imóvel objeto do presente contrato, só será efetivada após a quitação dos honorários referente a comissão de corretagem.

**Parágrafo Primeiro** - Após a vistoria e reconhecimento do lote objeto da presente compra e venda, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ficará imitado

na posse do imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas, devendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) defendê-lo de qualquer turbação ou esbulho.

**Parágrafo Segundo** - Após ser imitado na posse do imóvel, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) torna-se inteiramente responsável pelos serviços de conservação do terreno, tais como realização de capina, limpeza das divisas, colocação de tampa em fossas sépticas e cisternas (POÇO), proibição para a retirada de areia ou cascalho, devendo, enfim, praticar todos os atos necessários para evitar qualquer transtorno à sociedade e ao poder público.

## **DAS EDIFICAÇÕES**

**CLÁUSULA SÉTIMA** - É expressamente proibido ao(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) fazer qualquer tipo de construção, benfeitoria no imóvel, objeto do presente instrumento, sem a devida vistoria "in-loco" para assinatura de Declaração de Reconhecimento do lote, bem como sem atendimento as cláusulas do presente contrato de promessa de compra e venda, normas técnicas estabelecidas pelos órgãos do Município de QUERÊNCIA - MT, CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, INSS, regulamentos administrativos municipais, estaduais e federais, e demais legislações pertinentes, sendo imprescindível a existência do alvará de construção na Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Primeiro** - Após a inadimplência superior a 60 (sessenta) dias e o cancelamento do presente instrumento nos termos da **CLÁUSULA QUINTA, letra b**, do presente instrumento, fica o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) impedido(a) de executar qualquer tipo de obra e/ou construção, não sendo reconhecida qualquer benfeitoria feita após a notificação de cancelamento.

**Parágrafo Segundo** - A não observação das condições estabelecidas nesta cláusula implicará ao (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A), além do imediato embargo da obra, rescisão contratual, perda das construções, benfeitorias ou melhorias realizadas no imóvel, tudo nos termos do art.34 § 1º da Lei Federal 6766/79<sup>1</sup> ficando, ainda, responsável por indenizar a PROMITENTE VENDEDORA e/ou terceiros por eventuais prejuízos, perdas e danos, bem como lucros cessantes decorrentes da construção em imóvel alheio.

**CLÁUSULA OITAVA** - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), por força deste instrumento, se obriga a obedecer e a seguir todas as normas técnicas, projetos e determinações estabelecidas pelo Município de **QUERÊNCIA - MT**, pelo Código Civil e demais órgãos necessários quanto à edificação no referido imóvel, sob pena de não o fazendo, incorrer em descumprimento contratual.

---

<sup>1</sup> Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

**Parágrafo Primeiro** - É expressamente proibido a ocupação, utilização e construção no imóvel com barracas de lonas, plásticos, tapumes, placas de muro, pré-moldados, sobras de material de construção, tábuas, casa de adobe, cobertura com palha, telhas metálicas ou qualquer outro tipo de material impróprio para construção civil, bem como utilizar o imóvel para depósito de lixo, papel, latas, plásticos, ferro velho, etc.

**Parágrafo Segundo** - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não pode construir ou edificar no lote sem respeitar os recuos frontais e laterais estabelecidos em legislação municipal, estadual e federal, ficando sob sua responsabilidade a construção de fossa séptica e sumidouro, enquanto a rede pública de esgoto não estiver disponibilizada para uso.

**Parágrafo Terceiro** - Fica garantida a passagem de tubulações de águas pluviais no imóvel objeto do presente contrato caso seja necessária. Essas tubulações deverão ser dimensionadas e adequadamente construídas de forma a não prejudicar ou dificultar o pleno uso do lote serviente.

## **DOS IMPOSTOS E TRIBUTOS**

**CLÁUSULA NONA** - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) tem responsabilidade exclusiva pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas ou contribuições de melhoria, IPTU, TLP, emolumentos cartorários e demais despesas incidentes sobre o imóvel, ainda que emitidos em nome da PROMITENTE VENDEDORA, a partir da data da compra efetuada através deste Compromisso de Compra e Venda.

## **DA ESCRITURA**

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Em qualquer circunstância, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) somente terá direito de receber a autorização para escritura do imóvel objeto da compra e venda, depois de integralmente pagas todas as parcelas estabelecidas neste contrato, devendo se dirigir ao escritório local para ser informado dos trâmites necessários para a lavratura da Escritura

**Parágrafo Primeiro** - Após a quitação de todas as parcelas estabelecidas neste contrato, que deverão ser pagas preferencialmente na cidade de Querência-MT, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) DEVERÁ OBRIGATORIAMENTE, NO PRAZO MÁXIMO E IMPROPRORROGÁVEL DE 45 (QUARENTA E CINCO) DIAS, contados da data de pagamento da última parcela, solicitar a autorização para lavrar a escritura e registrar o imóvel junto ao cartório competente, sendo que todas as despesas para tanto necessárias, tais como, emolumentos cartorários, tributos, imposto de transmissão, IPTU e demais despesas incidentes sobre o imóvel correrão às expensas do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

**Parágrafo segundo** - As partes estipulam uma multa a título de cláusula penal, no montante de 1% (um por cento) do valor total atualizado do

contrato para cada período de 90 (noventa dias) de descumprimento da previsão do parágrafo primeiro, sendo o valor da multa calculado de maneira pro-rata, ou seja, proporcionalmente aos dias de atraso da obrigação.

## **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O presente contrato será rescindido, por culpa exclusiva do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), em qualquer dos seguintes casos:

- a) Vencida e não paga qualquer prestação em até 60 (sessenta) dias, este contrato de compromisso será considerado rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, valendo como CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos do artigo 474 da Lei 10.406/2002;
- b) Pela venda, transferência, cessão de direitos e obrigações feitas sem a comunicação à PROMITENTE VENDEDORA, ou ação de execução que, de algum modo, afete os direitos e obrigações objetos do presente contrato;
- c) Se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deixar de cumprir com o pagamento de quaisquer das prestações pecuniárias ou obrigacionais previstas neste instrumento;
- d) Em caso de mudança de endereço, se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não comparecer ao escritório da PROMITENTE VENDEDORA para alterar o seu endereço no prazo máximo de 15 (quinze) dias, com documento válido que ateste o novo endereço;
- e) Pelo descumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato.

**Parágrafo Único:** Por mera liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA, esta poderá, caso considere conveniente, reativar o lote que houver sido cancelado por inadimplência, desde que haja interesse do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e concordância em pagamento da taxa de repactuação, podendo também, ser solicitado ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), a título de entrada e como garantia de REPACTUAÇÃO, o pagamento de, pelo menos, (três) parcelas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Ocorridas quaisquer das condições da cláusula anterior (exceto previsto nas letras "a" e "b"), quando será considerado rescindido o contrato pela Cláusula Resolutiva Expressa, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) poderá ser notificado(a) judicial ou

extrajudicialmente para que em 30 (trinta) dias retorne a regularidade contratual, sob pena de pronta rescisão pelo descumprimento do contrato.

#### **DA RESOLUÇÃO EXPRESSA**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Desatendida a notificação premonitória, este contrato de compromisso de compra e venda será rescindido de pleno direito, tendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) um prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação para desocupar o imóvel devolvendo a posse à PROMITENTE VENDEDORA.

#### **DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Por entendimento prévio entre as partes contratantes e pela previsão legal do Art. 32-A da Lei Federal 6766/79, fica ajustado que, em caso de desistência, cancelamento ou rescisão deste Contrato de Compromisso de Compra e Venda motivado pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), a título de indenização por despesas administrativas serão cobrados do adquirente as seguintes deduções:

- a) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
- b) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;
- c) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- e) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Parágrafo único:

#### **DO PRAZO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS:**

a) o pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - 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;

**II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Ocorrendo à rescisão deste contrato de compromisso por culpa do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), e estando ele de posse do objeto desse contrato, e se houver demanda judicial será cobrado deste, além das multas rescisórias descritas na cláusula anterior, indenização por danos causados ao imóvel e demais despesas administrativas, bem como, custos judiciais e honorários advocatícios.

**Parágrafo Primeiro** - Ocorrendo o previsto nesta cláusula, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) desde já renuncia em favor da PROMITENTE VENDEDORA a posse do imóvel, sendo que apenas as benfeitorias úteis e necessárias devidamente autorizadas pela PROMITENTE VENDEDORA e em acordo com este instrumento, serão passíveis de indenização embasadas por Laudo Técnico elaborado por profissional capacitado, obedecido os termos deste contrato e a legislação vigente. Em caso de construção de muros parciais ou integrais, onde a casa não esteja completamente erguida e acabada, não haverá em hipótese alguma ressarcimento.

**Parágrafo segundo** - As benfeitorias voluptuárias não serão, em hipótese alguma, indenizadas, bem como, **não o serão todas e quaisquer construções irregulares e/ou em desacordo com este contrato nos termos do Art. 34 § 1º da Lei Federal 6766/79**, bem como contrárias as normas técnicas exigidas pelo Município de QUERÊNCIA - MT e pelos demais órgãos envolvidos, em especial se houver irregularidade referente ao recolhimento do INSS e FGTS relativo à mão de obra empregada na construção.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Ocorrendo à rescisão deste contrato o **SEGURO PRESTAMITA OPCIONAL** também será considerado rescindido.

#### **DA TRANSFERÊNCIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) poderá desde que com anuência do cônjuge, quando houver exigência legal, transferir a terceiros os direitos e obrigações assumidos neste contrato de compromisso observadas as condições desta cláusula:

a) A transferência só será possível desde que os pagamentos das prestações e obrigações contratuais estejam rigorosamente em dia, bem como o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), apresente os comprovantes de quitação dos impostos (IPTU) e haja a anuência expressa da VENDEDORA;

b) b) O Promitente Comprador poderá transferir por trespasse o presente Contrato, nos termos do Art. 31 da Lei 6.766/79, desde que este esteja registrado no Cartório de Imóveis da Comarca de Querência-MT. Sendo feito

por instrumento particular elaborado pela PROMITENTE VENDEDORA é devido no ato da transferência onerosa a terceiros à título de contraprestação pelo serviço de elaboração do instrumento de transferência uma taxa de serviço conforme tabela anexa a este instrumento no **QUADRO RESUMO - CAMPO 8**

c) Para qualquer transferência o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), deverá estar RIGOROSAMENTE EM DIA COM TODAS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS, além de comprovar por meio de vistoria a efetiva manutenção do lote nos termos da CLÁUSULA SEXTA.

#### **DA CORREÇÃO DAS PARCELAS E APLICAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS**

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - As prestações a que se referem à CLÁUSULA TERCEIRA serão corrigidas conforme **Quadro Resumo - Campo 7**.

#### **DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), desde já, declara(m) para todos os efeitos legais e contratuais, ter plena ciência de que no loteamento "**RESIDENCIAL PLANALTO**", será realizada a seguinte infraestrutura: abertura das ruas, pavimentação asfáltica com meios-fios e sarjetas, demarcação de lotes e quadras, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto (quando aprovado pela concessionária e exigido drenagem de águas pluviais superficial ou subterrânea), rede de energia elétrica e iluminação pública no prazo máximo de até 2 (dois) anos e entregues aos adquirentes à medida que forem sendo concluídas.

**Parágrafo Primeiro** - O prazo para implantação da infraestrutura no loteamento poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos conforme Lei Federal nº 6766/79, ou ainda em caso de chuvas prolongadas, greve e/ou paralisação dos serviços públicos, racionamento de água e/ou energia elétrica, calamidade pública, atraso na execução de serviços de terceiros, casos fortuitos ou de força maior.

**Parágrafo Segundo** - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), desde já, declara ter pleno conhecimento e estar de acordo em executar as suas expensas as obras de saneamento básico em seu imóvel (fossa séptica e sumidouro) nos termos da NBR nº 7.229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outra que venha substituí-lá, sem qualquer ônus para a PROMITENTE VENDEDORA e para o Município de QUERÊNCIA - MT, enquanto a rede pública de esgoto não estiver disponibilizada para uso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - A implantação da rede de distribuição de água potável e energia elétrica no loteamento serão de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, entretanto, o fornecimento do produto, ou seja, água potável e energia elétrica são de inteira e exclusiva responsabilidade das concessionárias de distribuição de água e energia elétrica no Município de QUERÊNCIA - MT.

**Parágrafo Primeiro:** Enquanto não houver o recebimento da rede de água potável pela concessionária local a VENDEDORA assumirá o fornecimento do produto até a interligação ou recebimento definitivo, sendo que para estes serviços serão cobradas tarifas e taxas referentes ao material utilizado para ligações domiciliares, instalação de hidrômetros, consumo e manutenção do sistema de distribuição e produção de água.

**Parágrafo Segundo:** Para ocupação do imóvel de forma definitiva para fins residenciais ou comerciais, o adquirente deverá instalar reservatório de água (caixa d'água) de pelo menos 1.000(mil) litros com capacidade para demanda mínima de 24h, conforme recomendação da Norma ABNT 5626/98, a fim de evitar o desabastecimento em casos de falta de energia, manutenção da rede de abastecimento ou qualquer outro motivo que provoque interrupção no abastecimento.

## **CONDIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara para todos os efeitos legais que vistoriou o imóvel de sua livre escolha, acompanhado de corretor devidamente credenciado, tendo pleno conhecimento quanto à sua localização, conforme assinatura no Termo de Vistoria e Reconhecimento de Lotes, quais as infraestruturas e o prazo de implantação das mesmas no loteamento, bem como, declara ter percorrido "IN-LOCO" toda a sua extensão, seus marcos divisórios e topografia, não cabendo, por conseguinte quaisquer futuras reclamações quanto a localização do lote adquirido. Declara ainda, ter ciência que a manutenção dos marcos divisórios é de sua responsabilidade e que as construções deverão ser feitas dentro dos seus limites de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos reguladores do município

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara para todos os efeitos legais, que possui ciência e concorda que caso solicite algum dos serviços eventuais descritos no **QUADRO RESUMO - CAMPO 8** , ou incorra em descumprimento de cláusulas contratuais com multas pecuniárias, deverá pagar respectiva tarifa.

**Parágrafo único** - Os valores das taxas/tarifas poderão ser atualizados anualmente, conforme **Quadro Resumo - Campo 7**; No limite 6% (seis por cento) ao ano na forma do artigo 5º da lei 9.514/97, acrescidos da variação acumulada do período de 12 meses do índice do IGPM (Índice Geral de Preços Médio ao consumidor).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - Este contrato é firmado em caráter irretratável e vinculará não só as partes, mas também, seus herdeiros e sucessores, que assumirão as obrigações dele decorrente em qualquer tempo, **entretanto, poderá o adquirente exercer o direito de arrependimento e desistência sem ônus, dentro do prazo de 07 (sete dias), desde que o contrato tenha sido firmado em estande e fora da sede do loteador ou do**

estabelecimento comercial, nos termos do art. 49 da Lei 8.079/90, (Código de Defesa do Consumidor).

**Parágrafo Primeiro** - Ocorrendo o falecimento do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) deverão os herdeiros e sucessores assumirem as obrigações decorrentes do presente contrato, devendo para tanto darem continuidade aos pagamentos das parcelas devidas, bem como se fizerem representar perante a PROMITENTE VENDEDORA através de INVENTARIANTE LEGALMENTE CONSTITUÍDO (art. 12 V CPC).

**Parágrafo Segundo** - Caso o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) tenha aderido ao **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL** no ato da compra, caberá aos herdeiros à obrigação de acionar o seguro, não tendo O PROMISSÁRIO VENDEDOR nenhuma obrigação nesse sentido.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) declara ter plena ciência que este instrumento particular só estará coberto por seguro em caso de morte ou invalidez, caso tenha sido aderido o **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL** oferecido no ato da compra.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA**- O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, que leu, pactuou e concordou com todos os termos do presente instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - Fica escolhido prioritariamente o Fórum da Comarca de QUERÊNCIA - MT para quaisquer litígios entre os contratantes, podendo a parte interessada optar ainda conforme a norma jurídica disposta nos artigos 93, inciso I e 101, inciso I, do CDC.

Assim contratados, firmam o presente ajuste em 02 (duas) vias na presença de 02 (duas) testemunhas para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

QUERÊNCIA - MT , \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de 2022.

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
1º PROMISSÁRIO COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
CORRETOR CRECI N°

\_\_\_\_\_  
2º PROMISSÁRIO COMPRADOR

---

**TESTEMUNHA**

**NOME :**

**CPF :**

---

**TESTEMUNHA**

**NOME :**

**CPF :**