**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
RURAL**

1

**JONAS DA SILVA,** brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 1165245-SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob o n° 604.561.678-20, e sua esposa, **ELIZABETH D'AVILA DA SILVA,** brasileira, aposentada, casada, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n° 172219-SSP/MS e inscrita no CPF sob o no 311.831.581-49, ambos residentes e domiciliados à Rua General Sampaio, 490, Casa 01, Bairro Planalto, Cep: 79.009-430, Campo Grande/MS, doravante denominados **PROMITENTES VENDEDORES.**

E de outro lado, **ANTÓNIO CARLOS DE SOUZA,** brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG sob o n° 775555 SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob o n° 690.553.431-53, com endereço na Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, Cep: 79.094-060, Campo Grande/MS denominado **PROMISSÁRIO COMPRADOR.**

Bem como, de outro lado, **EMERSON BARROSO DA SILVA,** brasileiro, casado, eletricista, portador da Cédula de Identidade RG sob o n° 1548817 SEJUSP/MS e inscrito no CPF sob o nº 020.136.471-90, juntamente com a sua esposa **ROZANA ALVES MARTINS,** brasileira, casada, manicure, portadora da Cédula de Identidade RG sob o nº 1572299 SEJUSP/MS e inscrita no CPF sob o nº 043.624.921-94, ambos residentes e domiciliados à Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, Cep: 79.094-060, Campo Grande/MS denominados **FIADORES/AVALISTAS.**

Todos os acima qualificados, firmam entre si justo e contratado a **promessa de compra e venda de imóvel rural,** pelas seguintes clausulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

**Cláusula 1ª - Objeto**

O objeto da presente promessa de compra e venda é um imóvel rural desmembrado da Estancia D'avila, com área de 2,0003 hectares, localizado no município de Campo Grande, neste Estado de Mato Grosso do Sul com a seguinte descrição de perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **A1W-ME506,** de longitude -54°41'27,988", latitude -20°51'03,737" e altitude de 444.53 m; deste, segue confrontando com CNS: 15.434-4, Mat.145714, Estância D'avila -Remanescente, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: 154°54' e 60,19 m até o vértice **A1W-M-E507,** de longitude -54°41'27,105", latitude -20°51'05,509" e altitude de 444.298 m, 246°44 e 107,48m até o vértice **A1W-ME508,** de longitude -54°41'30,521", latitude -20°51'06,889" e altitude de 442.665 m, 230°33' e 310,8m até o vértice **A1W-M-E509,** de longitude -54°41'38,822", latitude -20°51'13,310" e altitude de 428.434 m, 225°31' e 3,92m até o vértice **A1W-V-C729,** de longitude -54°41'38,919", latitude, -20°51'13,399" e altitude de 441.869 m, desde, segue confrontando com Rio Anhanduí, margem esquerda, a montante, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: 304°10' e 0,73 m até o vértice **DTW-P­H122,** de longitude -54°41'38,940", latitude -20°51'13,386" e altitude de 429.523 m, 342°25 e 34,59m até o vértice **DTW-P-H123,** de longitude -54°41'39,301", latitude -20°51'12,314" e altitude de 424.956 m, 344°46 e 28,37m até o vértice **DTW-V-C762,** de longitude -54°41'39,559", latitude -20°51'11,424" e altitude de 422.039 m, desde, segue confrontando com CNS: 15.434-4, Mat. 142388, Sítio Nossa Senhora Auxiliadora, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: 54°43' e 33,39 m até o vértice **DTW-M-0061,** de longitude -54°41'38,616", latitude -20°51'10,797" e altitude de 429.708 m, 54°45' e 217,56m até o vértice **DTW-M-0062,** de longitude -54°41'32,470", latitude -20051'06,715" e altitude de 442.741 m, 54°44, e 158,68m até o vértice **A1W-M-E506,** ponto inicial de descrição deste perímetro.

2

As coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel foram referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro de Referência SIRGAS2000 (SGB) e o cálculo de área realizado com base nas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL).

Sobre o imóvel existem as seguintes edificações, benfeitorias e melhoramentos:

* Casa com 01 (um) quarto com banheiro; cozinha com pia e 01(um) fogão à lenha, 01 (uma) dispensa, varanda com pia;

3

* Casa com 01 (um) quarto com banheiro;
* 01 (um) barracão de 16 (dezesseis) metros quadrados;
* 01 (um) poço artesiano com 30 (trinta) metros;
* 01 (uma) caixa d'agua de 05 (cinco) mil litros.
* Energia elétrica.

**Cláusula 2a - Compromisso**

Os promitentes vendedores, legítimos possuidores e proprietários do imóvel descrito e caracterizado no quadro resumo, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros ou restrições de qualquer natureza e, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, tem ajustado vender conforme promete ao promissário comprador, e este a comprar-lhe o referido imóvel em conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

**Cláusula 3a - Preço e condições de pagamento:**

O valor total da transação convencionado entre as partes é de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que será pago da seguinte forma:

O comprador dará em pagamento, um imóvel residencial no valor de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), localizado à Rua Jatobá, 557, Quadra 116, Lote 03, Bairro Guanandi, CEP 79.086-410, Campo Grande -MS.

Importante esclarecer que, o imóvel encontra-se financiado pela CEP, restando saldo para quitação no valor de R$37.964,39, (trinta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos), valor este que será devidamente quitado pelo promitente vendedor.

O valor de R$37.964,39, (trinta e sete mii, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos)referente a quitação do imóvel, será restituído ao promitente vendedor pelo promissário comprador mediante o pagamento de 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas de R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), com vencimento para todo dia 10 (dez) de cada mês, vencendo a primeira em 10/10/2020 ou no dia útil subsequente e a última em 10/09/2024,

4

**Cláusula 4a — Posse**

O promissário comprador entra na posse do imóvel compromissado, a título provisório, até a outorga **da** escritura pública de compra e venda, quando entrará na posse definitiva, podendo desde já defendê-la através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, incontinentemente, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto à repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbação, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

No exercício da posse o promissário comprador se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos descritos na cláusula primeira e as benfeitorias que vir a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

**Cláusula 5a — Encargos fiscais e administrativos**

O promissário comprador assume todos os encargos tributários, de qualquer
natureza, que incidam sobre o imóvel ou sua exploração e que tenham fatos

geradores ocorridos a partir da data de assinatura deste instrumento. Da mesma forma aqueles que tenham fatos geradores ocorridos em data anterior são de responsabilidade dos promitentes vendedores.

Da mesma forma, vale-se para o imóvel urbano que está sendo entregue como parte do pagamento do imóvel rural, que a partir da posse a responsabilidade recairá sobre os promitentes, aqui denominados vendedores.

**Cláusula 6a - Encargos trabalhistas e previdenciários**

Os promitentes vendedores declaram que não possuem débito trabalhista ou previdenciário nenhum relativo ao imóvel ora negociado ou à atividade econômica nele exercida, e não há transferência de nenhum empregado dos promitentes vendedores para o promissário comprador.

Em vindo a ser o promissário comprador responsabilizado por qualquer débito dessa natureza decorrente de relação empregatícia ocorrida até a presente data, cabem-lhes o direito de regresso contra os promitentes vendedores podendo reter o valor correspondente de parcela ainda não paga do preço, a título de ressarcimento.

Da mesma forma, os promitentes compradores declaram que não possuem débito trabalhista ou previdenciário nenhum relativo ao imóvel dado em pagamento pelo imóvel ora negociado.

Em vindo a ser o promissário vendedor responsabilizado por qualquer débito dessa natureza ocorrida até a presente data, cabem-lhes o direito de regresso contra os promitentes compradores.

**Cláusula 7a - Escritura pública definitiva**

Quitado integralmente o preço, os promitentes vendedores outorgarão a escritura pública de compra e venda ao promissário comprador ou a quem este indicar.

Quanto ao imóvel urbano, dado em pagamento pelos compradores, deverão outorgar a escritura pública de compra e venda aos promissários vendedores ou a quem estes indicar. (precisa definir aqui se a escritura da casa do guanandi será passada na assinatura do contrato ou no final dos 48 meses)

6

As despesas com o ato da escritura, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como, ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR quanto ao imóvel rural e quanto ao imóvel urbano ao VENDEDOR.

**Cláusula 8a – Inadimplemento**

**De acordo com a jurisprudência atualizada do STJ, no caso da rescisão contratual por inadimplência o percentual que pode ser aplicado como retenção dos valores já pagos pelo comprador é de no mínimo 10% e no máximo 25%, no caso a cláusula 8ª está aplicando 20% + 20% ou seja 40%, o que não é permitido.**

**Vejamos Julgado atual do STJ:**

**"DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPORTADOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO.**

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador.

2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. [...]

5. Recurso especial a que se nega provimento." (REsp 1224921/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011)

O descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato sujeitará a parte inadimplente à multa de vinte por cento 20% (vinte por cento) do valor do contrato, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários advocatícios de mais 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de responder por perdas e danos, no caso de a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial para fazer valer os seus direitos, conforme artigos 389 e 395 do Código Civil.

Constituem violação das obrigações contratuais, ensejando a rescisão deste contrato, sem prejuízo da multa acima convencionada, além do inadimplemento em relação ao pagamento de parcela do preço:

1. o promissório comprador ceder, emprestar, lotear, arrendar, transferir ou prometer transferir a terceiro, vender ou prometer vender ou por qualquer forma alienar o imóvel objeto deste contrato enquanto não estiver devidamente quitado;
2. o promissório comprador constituir hipoteca ou outro ônus real sobre o imóvel ora compromissado sem o expresso consentimento dos promitentes vendedores, enquanto não quitado;

(aqui está faltando o início deste parágrafo)

contrato rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, e pleitear a imediata restituição do imóvel compromissado.

8

§ 2° - No caso de rescisão por inadimplemento contratual do promissário comprador, fica este obrigado a ressarcir aos promitentes vendedores pelas perdas e danos que ficam pré-avaliadas em R$500,00 (quinhentos reais) por dia de privação da posse do imóvel, calculado o número de dias desde a data de assinatura deste contrato até a data da efetiva restituição do imóvel.

(aqui no parágrafo 2ª o valor que pode ser cobrado no caso de rescisão por inadimplência pelas perdas e danos é um valor equivalente se o imóvel estivesse alugado pelo período que o comprador permanecer no imóvel sem efetuar o pagamento)

**Vejamos o entendimento atualizado do STJ sobre isso:**

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE "RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE". INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.**

1. Em se tratando de promessa de compra e venda de imóvel, a jurisprudência desta Corte afasta qualquer dilação no sentido da caraterização de bis in idem na hipótese de condenação do promissário comprador ao pagamento cumulativo da cláusula penal compensatória e da indenização por perdas e danos a título de fruição do bem.

2. A cláusula penal, consistente na retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas, visa, entre outras coisas, ao ressarcimento do promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22.03.2011, DJe 16.04.2012). Por outro lado, caso o promissário comprador continue na posse do bem após a mora, será devida, ao credor, indenização por perdas e danos, a título de aluguéis, o que não se confunde com a pena convencional.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1179783/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 26/04/2016).

Assim o valor de R$ 500,00 ao dia está em desacordo com o que pode realmente ser cobrado, que seria o valor de 01 mês de aluguel a partir da data da inadimplência multiplicado pelo número de meses de atraso, até a efetiva entrega do imóvel.

§30 - Na hipótese de rescisão provocada por inadimplemento do promissário comprador, os promitentes vendedores restituirão a parcela do preço recebida, depois de deduzidas a multa contratual e as perdas e danos, incidindo atualização monetária pelo INPC/FGV e juros da mora de um por cento (1%) ao mês, contados estes desde a data da declaração de rescisão até a data do efetivo pagamento, sobre o saldo a restituir.

§40 - Em caso de execução, havendo mora no pagamento das parcelas, as partes ajustam expressamente que a dívida será considerada total com o vencimento antecipadamente das parcelas vincendas.

§50 - A falta de qualquer dos pagamentos estipulados neste contrato autorizará o VENDEDOR, à sua escolha, a considerar rescindido este contrato sem prévio aviso, ainda sem prejuízo das multas previstas, perdendo o COMPRADOR os valores pagos a título de cláusula penal compensatória.

(Acrescentar as Cláusulas:)

Pacto Comissório

CLÁUSULA …. - Ficando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR inadimplente em duas parcelas sucessivas o presente contrato será rescindido de pleno direito, por culpa exclusiva do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, respondendo este por perdas e danos.

CLÁUSULA … - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será constituído em mora através de notificação extrajudicial a qual dará por rescindido o presente contrato, devendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR devolver o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias.

**Cláusula 9a - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento das obrigações do COMPRADOR ou descumprimento das condições aqui impostas, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil.

1. a eventual superveniência de insolvência civil, recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou de qualquer ação ou execução contra o promissário comprador ou, ainda, a decretação de qualquer medida judicial que lhe impeça ou restrinja a livre disponibilidade de bens dominiais ou a ocorrência de qualquer situação que onere o imóvel ora compromissado no todo ou em parte;

7

1. a realização de desmatamento irregular;
2. cometer o promissário comprador infração de qualquer cláusula deste contrato ou deixar de apresentar, anualmente, aos promitentes vendedores, os comprovantes de pagamento dos impostos, taxas e multas incidentes sobre o imóvel;
3. não manter o promissário comprador o imóvel em condições de produtividade ou em situação normal de uso, dando causa a que possa ser desapropriado por improdutividade ou disfunção social ou não manterem as benfeitorias, construções e melhoramentos em perfeito estado de conservação, segurança, habitabilidade, funcionalidade ou, ainda, realizar, sem expresso consentimento dos promitentes vendedores, obras de demolição;
4. na hipótese de diminuição ou deterioração das benfeitorias, edificações ou melhoramentos existentes, estas não forem restabelecidas ou substituídas no prazo de sessenta (60) dias, a pedido dos promitentes vendedores.

§1° - Independentemente da multa prevista acima, o não pagamento, pelo promissário comprador, de qualquer das parcelas do preço, faz incidir a muita de dez por cento (10%) sobre o valor corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE da parcela vencida além de juros da mora de um por cento (1%) ao mês, ficando facultado aos promitentes vendedores considerar o

**Cláusula 10a — FIADOR/AVALISTA**

9

Assina também o presente contrato como FIADOR/AVALISTA e PRINCIPAL PAGADOR, sem benefício de ordem, por todas as obrigações e responsabilidades constantes deste acordo com disposições dos artigos 827 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, inclusive, danos ao imóvel e demais encargos decorrentes da posse, **EMERSON BARROSO DA SILVA,** brasileiro, casado, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.o 1548817 SEJUSP/MS e inscrito no CPF sob o n.° 020.136.471-90, e sua esposa **ROZANA ALVES MARTINS,** brasileira, casada, manicure, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.o 1572299 SEJUSP/MS e inscrita no CPF sob o n.o 043.624.921-94, ambos residentes e domiciliados à Rua Buarque de Macedo, 1094, Jardim Tijuca, CEP 79094-060, Campo Grande/MS, consoante o artigo 818 do Novo Código Civil Brasileiro, declarando expressamente, desistir da faculdade estabelecida nos artigos 835 e 838 e renunciando ao benefício de ordem do artigo 827 do mesmo código, perdurando sua responsabilidade até a definitiva quitação do imóvel, inclusive em caso de prorrogação.

§10 - Em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, suas obrigações se transferem aos seus herdeiros e/ou sucessores e o comprador se obriga, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo do vendedor, ficando aquele em mora e sujeito à rescisão contratual, se não o fizer nesses dias de mera tolerância.

§20 - Ocorrendo o falecimento de qualquer das partes do presente contrato, os herdeiros deverão respeitar a vontade das mesmas aqui expressas, até o cumprimento integral do presente contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**Cláusula lla - Foro.**

10

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente surgirem deste contrato, as partes elegem o foro de Campo Grande/MS, com renúncia expressa de qualquer outro.

§10 - Para todos os fins e efeitos de Direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumpri-lo.

§20 - Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelos contratantes e constante no quadro resumo deste instrumento, presumindo-se válidas caso a parte não tenha, anteriormente, dado ciência inequívoca e por escrito de eventual alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequências desta omissão.

§30 - O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento particular em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que também o assinam.

Campo Grande/MS, 17 de setembro de 2020.

**DONAS DA SILVA** promitente vendedor

**ELIZABETH D'AVILA DA SILVA** promitente vendedora

**ANTÔNIO CARLOS DE SOUZA** promissário comprador

11

**EMERSON BARROSO DA SILVA** Fiador/Avalista

RG:

**ROZANA ALVES MARTINS** Fiador/Avalista

RG:

**Testemunhas:** Nome e assinatura:

RG:

Nome e assinatura:

RG: