CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL

**27 hectare.**

Por meio deste instrumento de contrato particular, com fundamentos no art. 1.003 e art. 1.057 do Código Civil/2002, pelo qual:

**Compradores:**

**OCALICIA TIAGO CAMPOS**, brasileira, nutricionista, casada pelo regime comunhão universal de bens, nascida em 10/05/1953, residente e domiciliada a Rua Geraldo Agostinho Ramos, nº 675, CEP 79050-080 Campo Grande/MS, inscrita no CPF sob o nº 104.782.801-49, portadora da Carteira de identidade RG nº 466.483 SEJUSP/MS, registrada no CRM/MS Nº 15803;

**JOSE SCHRODER CAMPOS***,* brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime comunhão universal de bens, nascido em 19/03/1949, residente e domiciliado à Rua Geraldo Agostinho Ramos, n.º. 675, Bairro Jardim Paulista CEP: 79050-080, Campo Grande – MS, inscrito no CPF sob o n.º.              , portador da Carteira de Identidade RG N.°. 024072 SSP/MS, registrado no CREA 54/D-MS; e

@@@@@@@@@@

e **JOICE TIAGO CAMPOS**, brasileira, arquiteta, nascida em 05/07/1979, casada no regime comunhão parcial de bens, residente e domiciliada a Rua Geraldo Agostinho Ramos, nº 675, Bairro Jardim Paulistas, CEP 79050-080 Campo Grande/MS, inscrita no CPF Nº 856.557.401-68, portadora da carteira de identidade RG nº 931.182 SSP/MS, registrada no CAU/MS Nº 791679

**COIMPRADOR – ADQIRENTE HJOSE STRONNER E OCALICIA CAMPO**

**PAULO AUGUSTO OLIVEIRA ANDRADE***,* brasileiro, zootecnista, casado no regime comunhão parcial de bens, nascido em 27/02/1988, residente e domiciliado à Rua Geraldo Agostinho Ramos, n.º 675, Bairro Jardim Paulista, CEP: 79050-080, Campo Grande /MS, inscrito no CPF sob o n.º. 018.157.571-08, portador da Carteira de Identidade RG N.°. 1206944 SSP/MS; e**JOSE SCHRODER CAMPOS***,* brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime comunhão universal de bens, nascido em 19/03/1949, residente e domiciliado à Rua Geraldo Agostinho Ramos, n.º. 675, Bairro Jardim Paulista CEP: 79050-080, Campo Grande – MS, inscrito no CPF sob o n.º.              , portador da Carteira de Identidade RG N.°. 024072 SSP/MS, registrado no CREA 54/D-MS; e

**@@@@@@@@@**

**Vendedor:**

**MARILEIDE LENE APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, separada judicialmente, professora, CPF nº 298.331.591-68, Cédula de Identidade RG nº 101.498 SSP/MS, residente e domiciliada na rua Geraldo Agostinho Ramos, nº 641, Jardim Paulista, nesta cidade e Estado e de ora em diante chamado simplesmente de **ARRENDADORA**, e de outro lado **JOSE** **SCHRODER CAMPOS**, brasileiro, casado, produtor rural, CPF nº 107.826.721-91, Cédula de Identidade RG nº 024072 SSP/MS, residente e domiciliado na rua Geraldo Agostinho Ramos, nº 675, Jardim Paulista, nesta cidade e Estado, de ora em diante chamado simplesmente de **ARRENDATÁRIO**.

pelo presente instrumento contratam a venda e compra de imóvel rural pactuada pelas cláusulas que seguem.

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como objeto o imóvel rural denominado (nome da fazenda), com área de (informar) hectares, localizado no município de (informar), inscrito no INCRA sob o nº (informar) e na matrícula nº (informar), junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade do (a) VENDEDOR (a), livre de qualquer vício ou ônus.

Cláusula 2ª. Por força deste contrato o (a) VENDEDOR (a) vende o imóvel descrito na cláusula anterior ao (à) COMPRADOR (a).

Cláusula 3ª. O (a) COMPRADOR (a) paga nesta data a quantia de R$ XXX.XXX,XX (valor por extenso), em uma única parcela mediante transferência bancária para conta corrente (informar), agência (informar), do Banco (informar) de titularidade do (a) VENDEDOR (a).

Cláusula 4ª. A posse do imóvel passa ao (à) COMPRADOR (a) quando da assinatura deste instrumento, desocupado e livre de qualquer impedimento que impeça sua livre fruição.

Cláusula 5ª. O (a) COMPRADOR (a) se obriga ao pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o imóvel a partir do momento da assinatura deste instrumento, mesmo que o lançamento seja feito em nome do (a) VENDEDOR (a) ou de terceiros.

Cláusula 6ª. É de responsabilidade do (a) COMPRADOR (a) o pagamento das despesas descorrentes da transferência do imóvel, se prontificando o (a) VENDEDOR (a) a assinar toda a documentação necessária para o bom andamento deste processo.

Cláusula 7ª. O descumprimento das cláusulas estabelecidas neste instrumento importará na incidência de multa equivalente a 5 (cinco) por cento do valor contrato a favor da parte prejudicada.

Cláusula 8ª. Este contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a ele também os herdeiros e sucessores.

Cláusula 9ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato as partes elegem o foro da comarca da situação do imóvel.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

@@@

Certidões negativas de débitos Primeiramente você deve se dirigir ao cartório de registro de imóveis onde o bem está matriculado e requerer uma certidão de ônus reais. Outro documento importante que você pode retirar é a Certidão Negativa Imóvel Rural que pode ser retirada através do site da Receita Federal. ACertidão Negativa de Débitos (CND) do Imóvel Rural refere-se, exclusivamente, à situação do imóvel nela especificado perante a Receita Federal do Brasil, não constituindo prova da inexistência de débitos inscritos ou enviados para inscrição em dívida ativa da União sob a administração da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Leia mais em: https://www.comprerural.com/dicas-importantes-comprar-fazenda/

Licenciamento ambiental e reserva legal Toda empresa ou atividade que gerar algum tipo de impacto no meio ambiente vai precisar se adequar às normas ambientais, e adequar sua infraestrutura e processos de trabalho para atender às exigências. A reserva legal é uma área obrigatória em toda propriedade rural, que deve ser coberta por vegetação natural e disponível apenas para uso sustentável. Propriedades rurais na Amazônia Legal devem ter 80% do território registrado reserva legal; 35% no Cerrado da Amazônia Legal; 20% em áreas de floresta e outras regiões do país.

Leia mais em: <https://www.comprerural.com/dicas-importantes-comprar-fazenda/>

Por pelo menos por dez anos, para precaver-se de eventuais e inoportunas surpresas, guarde as certidões negativas.

Leia mais em: <https://www.comprerural.com/dicas-importantes-comprar-fazenda/>

Documentos que o comprador deve exigir Documentos necessários na compra da fazenda a serem apresentados pelo vendedor da fazenda, no caso -> Vendedor Pessoa Física (se casado, do casal): Certidão negativa do cartório distribuidor de protesto de títulos; Certidão negativa do cartório distribuidor – cível; Certidão negativa da Justiça Federal; Certidão Negativa da Receita Federal; Certidão Negativa da Justiça do Trabalho; Certidão negativa de ônus (do imóvel em questão); Certidão de inteiro teor (do imóvel em questão); Declaração de quitação de “CONDOMÍNIO” (assinada pelo responsável com firma reconhecida e ata que comprove estar habilitado a assinar tal documento); Certidão negativa da Prefeitura (do imóvel em questão); Fotocópia autenticada do CPF; Fotocópia autenticada da Identidade Civil (RG); Fotocópia autenticada da comprovação de residência; CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) \*\*\* Os 5 últimos INCRA/ITR ou certidão relativa ao imóvel junto a Receita Federal \*\*\* Certidão negativa do IAP (Instituto Ambiental do PR) \*\*\* Fotocópia autenticada da Certidão de Casamento ou Certidão Nascimento. Obs.: As certidões acima exigidas devem obrigatoriamente estarem dentro do prazo de validade quando da concretização do processo de contemplação.

Leia mais em: <https://www.comprerural.com/dicas-importantes-comprar-fazenda/>

@@@

*-----------------------------------------------------------------------*

***MARILEIDE LENE APARECIDA DE OLIVEIRA***

***Vendedor***

*--------------------------------------------------------------------*

**OCALICIA TIAGO CAMPOS**

***Comprador***

*--------------------------------------------------------------------*

**JOSE SCHRODER CAMPOS**

***Comprador***

*TESTEMUNHAS:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Nome: Nome:*

*RG: RG:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **Advogados Assistentes:****-----------------------------------------------------****TIRMIANO DO NASCIMENTO ELIAS****OAB 13.985/MS** |  | **----------------------------------------------------****REINALDO PEREIRA DA SILVA****OAB 19.571/MS** |

**@@@@@@@@@**

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

Contrato de compromisso de compra e venda do imóvel... (especificações)...., sendo compromitente .... (qualificação com RG e CPF-MF)...., e compromissário.... (qualificação)...., pelo preço de (valor)....

Os abaixo assinados ...., doravante denominado compromitente, e...., doravante denominado compromissário, pelo presente instrumento de compromisso de compra e venda, contratam a venda e compra de um terreno sito na.... (localização).... com a área de.... m2, medindo.... metros de frente, por.... metros da frente aos fundos, confinando.... (especificar os imóveis dos lados e dos fundos)...., mediante os termos estabelecidos nas cláusulas seguintes:

1ª - O preço total de venda do imóvel é de (valor)...., dividido em.... parcelas mensais sucessivas de (valor).... cada, sendo que o compromissário efetuará, por ocasião da assinatura deste instrumento, o pagamento de um sinal de (valor)....

2ª - O compromissário não poderá atrasar o pagamento de mais de duas prestações sucessivas, caso em que o compromitente poderá dar por rescindido este compromisso.

3ª - Todo e qualquer recebimento de importâncias pagas com atraso, pelo compromitente, será tido como mera liberalidade, não implicando alteração tácita dos termos deste instrumento.

4ª - O compromissário, tão logo firmado este instrumento e pago o sinal, entrará na posse do imóvel, mas sempre em nome do compromitente, até escritura definitiva.

5ª - O compromissário poderá realizar no imóvel as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias que entender, ficando, todas, incorporadas àquele, sem direito a indenizações. Em qualquer caso, tais benfeitorias deverão obedecer às posturas municipais.

6ª - O compromitente se obriga a cercar o imóvel no prazo de...., contado da assinatura deste instrumento.

7ª - Pagas as prestações estipuladas na cláusula primeira, o compromitente providenciará, imediatamente, a escritura definitiva do imóvel em nome do compromissário, assumindo, além disso, as despesas respectivas, incluído o registro competente.

8ª - O pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel passam a correr, a partir da assinatura deste instrumento, por conta do compromissário.

9ª - Se o compromitente, após o pagamento das importâncias descritas na cláusula primeira, recusar-se a outorgar a escritura definitiva em favor do compromissário, este poderá exigir a restituição, em dobro, das importâncias pagas, bem como indenização por benfeitorias e mais a multa contratual de (valor)....

10ª - Se o compromissário deixar de efetuar o pagamento das prestações estabelecidas na cláusula primeira, por mais de dois meses sucessivos, ou infringir qualquer cláusula do presente instrumento, poderá o compromitente considerar rescindido este compromisso, perdendo o compromissário, em seu favor, todas as importâncias até então pagas.

11ª - Os contratantes elegem, para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, o foro da situação do imóvel objeto deste compromisso, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

E, por estarem justos e contratados, assinam, compromitente e compromissário, o presente instrumento em .... vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas idôneas abaixo nomeadas, as quais a tudo assistiram.

Local e data.

Testemunhas:

Compromitente Compromissário

**@@@@@@@**

### **Os principais conflitos na escritura de Compra e Venda**

  Desde a elaboração até o registro é necessário ter atenção para evitar situações de conflito na aquisição imobiliária Numa negociação imobiliária é necessário que o corretor de imóveis conheça com profundidade documentos que fazem parte deste processo. Um deles, de grande importância, é a Escritura de Compra e Venda que instrumentaliza a transação, atestando que o antigo dono do imóvel vendeu a unidade para o comprador. O Código Civil determina a obrigatoriedade da escritura pública em negociações imobiliárias que superem trinta vezes o valor do salário mínimo em vigor. Devem constar na escritura as informações pessoais das partes envolvidas na negociação do imóvel. Representa a qualificação do vendedor e do comprador para que ambos estejam completamente identificados. Para isso são necessários os seguintes documentos e informações: - RG e CPF (incluindo do cônjuge) - Certidão de Nascimento, quando for solteiro - Certidão de Casamento - Certidão de casamento com averbação de separação ou divórcio - Endereço - Profissão Como precaução é recomendado que as certidões citadas sejam emitidas em até 30 dias. Outra cautela, em situações de separação, o corretor de imóveis deve verificar se houve mudança em relação ao proprietário do imóvel. A questão da qualificação das partes é de grande importância. Atualmente já existe decisão judicial impedindo o registro da escritura de compra e venda por não haver uma completa identificação dos vendedores. No caso julgado pela 7ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Minas Gerais o entendimento foi que mesmo a escritura sendo lavrada antes da Lei de Registro Públicos, por constar apenas os nomes dos vendedores, não podendo portanto individualizá-los, inviabiliza o registro. Neste exemplo, a escritura de compra e venda foi lavrada em 1972, mas só foi apresentada em 2014 para registro. Outras informações como a descrição total do imóvel baseado com o registrado na matrícula da unidade, como a localização, dimensões e confrontações também deverão estar na escritura de compra e venda, assim como as vias e os comprovantes de pagamento do imóvel, informando o preço certo ajustado entre as partes e o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis  (ITBI). Este documento deverá ser lavrado em Cartório de Notas não sendo necessário ser feita na região onde está localizado o imóvel. Após a lavratura, a escritura de compra e venda deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis que, além de dar publicidade, transfere de fato a propriedade ao comprador. O registro obrigatoriamente precisa ser realizado no cartório da circunscrição do imóvel. - No sistema brasileiro, diferentemente do que ocorre em países como a França e Portugal, por exemplo, a transferência da propriedade não ocorre com a mera celebração do negócio jurídico de compra e venda, sendo indispensável que a respectiva escritura pública, que pode ser feita em um cartório de notas, ou o instrumento particular, nos casos em que a lei permite o seu uso, sejam registrados no cartório com atribuição para a prática do ato, na forma do art. 1.245 do Código Civil. Nas grandes cidades, existem diversos cartórios com atribuição registral, cabendo à Lei de Organização e Divisão Judiciária de cada estado da federação estabelecer a competência territorial de cada um desses serviços – comenta o vice-presidente do IRIB para o Estado do Rio de Janeiro, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho. Portanto o adquirente de um imóvel só passa a ser verdadeiramente o proprietário quando a transferência é realizada e registrada. - As escrituras são levadas ao cartório do registro imobiliário, onde são submetidas ao que se denomina de qualificação registral. Não estando o título apto a registro, deverá o oficial indicar as exigências que deverão ser cumpridas, no prazo assinalado, sob pena de ser cancelada a prenotação, abrindo-se a possibilidade para o registro de um título contraditório e excludente do direito do comprador – destaca Eduardo Sócrates. De acordo com o registrador, Rodrigo Ganhadeiro, alguns equívocos não permitem o registro da escritura: - Os erros mais comuns que impedem uma escritura pública de compra e venda, são os que ferem os princípios da: Continuidade - que impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserva as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel; Especialidade Objetiva - que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; Especialidade Subjetiva - que exige a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro. Os requisitos para a lavratura de uma escritura estão previstos na Lei nº. 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 09/09/1986; no art. 215, do Código Civil e ainda no art. 231 e seguintes do Provimento CGJ nº. 12/2009, de 2009 (Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte extrajudicial). No caso de Minas Gerais, além da ausência de informações sobre os vendedores, um outro erro foi cometido: o longo período para levar o documento para registro. Ao não levar a escritura para ser registrada, alguns problemas poderão afetar o comprador e a aquisição imobiliária, já que o imóvel permanecerá oficialmente no nome do vendedor: Agindo com má-fé o vendedor pode alienar o mesmo imóvel duas vezes, o que representa uma possibilidade para o comprador perder a propriedade imóvel por não ter registrado o mais breve possível. A dupla venda acontece quando um único imóvel é vendido para pessoas diferentes, sendo lavradas duas escrituras de compra e venda. Em virtude dessa ilegalidade o dono do imóvel será aquele que primeiro levar a escritura para ser registrada. Exemplificando: Maria vende o imóvel para José. Ambos vão ao Cartório de Notas para lavrar a escritura. Depois de lavrada, José guarda o documento e não leva até o Cartório de Registro de Imóveis para registro. No mês seguinte, Maria torna a vender o mesmo imóvel que havia vendido para José, desta vez a venda é para Pedro, que segue as diretrizes corretamente e leva a escritura para ser registrada e se torna o novo proprietário do imóvel. Caso José procure o Cartório, não conseguirá realizar o registro pois o proprietário da unidade não será mais Maria e sim Pedro. (\*os exemplos utilizados são fictícios) A alegação de ter havido boa-fé não será suficiente para que se anule o registro da escritura, na medida em que o imóvel foi vendido para uma terceira pessoa também de boa-fé. Representa um prêmio para aquele que foi mais cauteloso e buscou seguir os trâmites corretamente para evitar prejuízos. Para que situações como as descritas acima não aconteçam é necessário verificar se o vendedor é de fato proprietário e, indo mais além, analisar se existe a possibilidade dele perder essa condição por algum motivo o que acarretaria em prejuízos. Neste sentido recomenda-se solicitar a Certidão Imobiliária do imóvel no cartório competente, mais especificamente a certidão vintenária, onde irá constar o nome do atual e outros proprietários do imóvel nos últimos 20 anos Supondo que quem vendeu o imóvel tenha alguma dívida, acarretando em ação de execução contra ele por parte do credor, essa unidade poderá ser levada à leilão e consequentemente ser arrematado. Pela imprudência de não registrar a escritura o comprador poderá perder o imóvel. Considerando a hipótese de existir uma penhora sobre o imóvel, este fato não inviabiliza a venda da unidade, nem o registro da escritura de compra e venda. O que acontece porém é que a penhora possui a prioridade sobre a venda, ou seja, para quitar as dívidas do vendedor, o imóvel poderá ser leiloado, mesmo que já tenha havido o registro da escritura definitiva. Portanto os riscos na compra de unidades com esse perfil são muito grandes. Tal situação só comprova a necessidade de o corretor de imóvel ser prudente e analisar a Certidão do Imóvel para verificar se existe alguma restrição relacionada à unidade. Constando a informação da penhora na matricula do imóvel, o comprador não poderá alegar que não conhecia a existência. Assim é fundamental buscar informações se há algum processo contra o vendedor, verificando se existe ações judiciais contra o atual e os vendedores anteriores, através da análise das certidões pessoais. Não apenas para analisar a possibilidade de existir uma penhora não registrada, essa precaução é importante também para verificar a existência de fraude contra credores ou fraude à execução. O primeiro caso de fraude está previsto nos artigos 158 e 159 do Código Civil: Art. 158. Os negócios de transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida, se os praticar o devedor já insolvente, ou por eles reduzido à insolvência, ainda quando o ignore, poderão ser anulados pelos credores quirografários, como lesivos dos seus direitos.

* 1o Igual direito assiste aos credores cuja garantia se tornar insuficiente.
* 2o Só os credores que já o eram ao tempo daqueles atos podem pleitear a anulação deles.

Art. 159. Serão igualmente anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante. Representam casos em que permitem aos credores anularem uma venda realizada pela pessoa que possui dívida para que o imóvel volte ao patrimônio do devedor e responda pelas dívidas. Diferente deste caso, a fraude contra a execução acontece quando já existe ação judicial em andamento contra o devedor. Esta situação está prevista nas hipóteses descritas no artigo 792 do novo Código de Processo Civil: Art. 792.  A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828; III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência; V - nos demais casos expressos em lei. - Eventuais vícios do negócio jurídico realizado entre vendedor e comprador podem gerar a nulidade do registro, com a consequente perda do imóvel.  Pode haver risco de vendas feitas com procuração falsa, não outorgadas pelo verdadeiro proprietário do imóvel.  Deverá o comprador, ainda, fazer uma ampla investigação não só sobre o título aquisitivo do vendedor, como também em relação ao patrimônio do alienante, de maneira a evitar que o negócio seja desfeito por fraude à execução, ou seja, que a venda tenha ocorrido para prejudicar o direito dos credores do vendedor. Com a edição da Lei nº  13.097/2015 esse risco diminui sobremaneira, pois, doravante, caberá ao credor noticiar, por meio de averbação na matrícula, a existência de seu crédito. Destarte, a investigação sobre a saúde financeira do vendedor não mais caberá ao comprador, sendo ônus do eventual credor noticiar no registro de imóveis a existência de seu crédito, sob pena de não o fazendo tornar inatacável o negócio – ressalta Eduardo Sócrates. Rodrigo Ganhadeiro elenca outras situações em que o registro pode ser cancelado e destaca que é um processo de grande importância O cancelamento de registro apresenta-se como instituto de grande relevância, uma vez que é também, por si só, modo de aquisição e perda de direitos reais. Pode decorrer da convenção expressa das partes, conforme previsto na Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso II, item 2.O cancelamento pode, ainda, ser administrativo-judicial que é aquele que por provocação, ou de ofício, o juiz enquanto controlador da legalidade, após manifestação das partes interessadas, determina o cancelamento do ato, conforme regulado no art. 214, do citado diploma legal.

**@@@**

1 - Os VENDEDORES, proprietários do imóvel situado à Rua XXXXXXX, nº XXXXX, Bairro XXXXXX, Cidade XXXXXXXX, Estado XXXXXXXXX, com as seguintes dimensões (descrição completa do imóvel), adquirido através de (escritura definitiva, instrumento particular de compra e venda, ou outra forma pela qual a propriedade tenha sido adquirida), averbada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de XXXXXX, sob o nº de matrícula XXXXXXX, resolveram vender ao COMPRADOR o referido imóvel, pelo valor de R$ XXXXXXX (valor p/ extenso), sob as condições seguintes:

2- O preço será pago da seguinte forma:

2.1- O valor de R$ XXXXXXX (valor p/ extenso), a título de sinal, através de depósito em conta bancária conjunta dos vendedores, agência nº XXXXXXX, conta nº XXXXXX, do Banco XXXXXXX;

2.2- A segunda parcela, no valor de R$ XXXXXXXX (valor p/ extenso), no dia XX/XX/XXXX, que será paga somente após a apresentação de determinados documentos, relacionados a seguir;

2.3- O valor restante, no montante de R$XXXXXXX (valor p/ extenso), no dia XX/XX/XXXX, quando será lavrada a Escritura definitiva.

3 – Os documentos exigidos, conforme cláusula 2.2, são os seguintes:

a) Título de Domínio da Propriedade;

 *b) Certidão Negativa de Ônus sobre o imóvel;*

 *c) Certidão Negativa Quanto à Dívida Ativa da União Inscrita;.*

 *d) Certidão Negativa para com a Fazenda Pública Estadual;*

 *e) Certidão Negativa Municipal, com relação aos impostos que recaem sobre o imóvel.*

 *f) Certidão Negativa do Cartório Distribuidor Judicial (no Fórum da cidade  XXXXXXX), a Certidão Negativa do Distribuidor da Justiça Federal e a Certidão Negativa de Protestos, e Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;*

 *g) - Quitação do ITR - Imposto Territorial Rural dos cinco últimos exercícios ou a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural do exercício em curso e a Averbação da Reserva Legal exigida*

*4 - Na hipótese de pagamento em cheques, a quitação das parcelas e do negócio estará condicionada a compensação ou cobrança bancária correspondente.*

*4.1 - Se o COMPRADOR não cumprir sua obrigação, efetuando o pagamento das parcelas devidas, o contrato será rescindido, e o COMPRADOR será constituído em mora.*

*4.2 - Ocorrência a mora, os VENDEDORES se obrigam a restituir ao COMPRADOR o valor equivalente a XX% (por extenso) da quantia efetivamente paga, corrigido pelo (índice de reajuste) até a data da devolução.*

*5 – É transmitida ao comprador a posse precária do imóvel no ato da assinatura do contrato. A posse definitiva do imóvel, por sua vez, será transferida ao COMPRADOR no dia XX/XX/XXXX, conforme data prevista para lavratura da escritura, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir desta data, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES.*

*5.1 – O VENDEDOR se obriga a desocupar o imóvel na data especificada, e se não o fizer arcará com um aluguel diário de R$ XXXXXXXX (valor p/ extenso), até a desocupação e entrega definitiva das chaves.*

*5.2 - O VENDEDOR se obriga a conservar o imóvel até a data da desocupação e entrega definitiva das chaves, ainda que para isso seja necessário arcar com eventuais despesas. O vendedor, também, deverá defender a posse do imóvel, evitando turbação ou esbulho de terceiros.*

*5.3 - O VENDEDOR declara que o imóvel objeto deste Contrato não possui qualquer restrição e estando completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e demais ônus reais;*

*5.4 - Declara ainda o VENDEDOR que não está vinculado ao I.N.S.S. (Instituto Nacional do Seguro Social), como empregador ou produtor rural.*

*5.5- O VENDEDOR, declara, além disso, que o imóvel, objeto do presente contrato, possui reserva ambiental obrigatória, exigida no percentual de 20% sobre a totalidade do imóvel, e por isso, nenhum obstáculo haveria para o registro do presente imóvel.*

*6 - As partes elegem o foro XXXXXXXXX para dirimir quaisquer conflitos decorrentes deste contrato, sendo que a parte vencida, suportará multa ou pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente Contrato, além das demais despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios da parte vencedora.*

*E, assim, as partes cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, assinam este instrumento em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo.*

**@@@@**

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como objeto o imóvel rural denominado (nome da fazenda), com área de (informar) hectares, localizado no município de (informar), inscrito no INCRA sob o nº (informar) e na matrícula nº (informar), junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade do(a) VENDEDOR(a), livre de qualquer vício ou ônus.

Cláusula 2ª. Por força deste contrato o(a) VENDEDOR(a) vende o imóvel descrito na cláusula anterior ao(à) COMPRADOR(a).

Cláusula 3ª. O(a) COMPRADOR(a) paga nesta data a quantia de R$ XXX.XXX,XX (valor por extenso), em uma única parcela mediante transferência bancária para conta corrente (informar), agência (informar), do Banco (informar) de titularidade do(a) VENDEDOR(a).

Cláusula 4ª. A posse do imóvel passa ao(à) COMPRADOR(a) quando da assinatura deste instrumento, desocupado e livre de qualquer impedimento que impeça sua livre fruição.

Cláusula 5ª. O(a) COMPRADOR(a) se obriga ao pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o imóvel a partir do momento da assinatura deste instrumento, mesmo que o lançamento seja feito em nome do(a) VENDEDOR(a) ou de terceiros.

Cláusula 6ª. É de responsabilidade do(a) COMPRADOR(a) o pagamento das despesas descorrentes da transferência do imóvel, se prontificando o(a) VENDEDOR(a) a assinar toda a documentação necessária para o bom andamento deste processo.

Cláusula 7ª. O descumprimento das cláusulas estabelecidas neste instrumento importará na incidência de multa equivalente a 5 (cinco) por cento do valor contrato a favor da parte prejudicada.

Cláusula 8ª. Este contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a ele também os herdeiros e sucessores.

@@@

Seção I - Do Objeto

CLÁUSULA PRIMEIRA - Que os PROMITENTES VENDEDORES, na qualidade de proprietários e legítimos possuidores, a justo título, de UMA GLEBA DE TERRAS, com área de ........, confrontando em sua integridade com propriedade. Cadastrado no INCRA sob o n° ..........., imóvel este livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus e vínculos, legais, judiciais, ou mesmo convencionais, e matriculado sob o n° ......, do livro ..... do Registro de Imóveis desta comarca de .........., documento que faz parte integrante deste instrumento, se compromete a vender o imóvel acima descrito e individuado ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

Seção II - Do Preço:

CLÁUSULA SEGUNDA - Fica estipulado o preço certo e ajustado de R$ ......... (.......... reais) a serem pagos da seguinte forma:
1) Um sinal de R$ .............. pago neste ato em cheque;
2) R$ ......... (......... reais), pagos em cheque já emitido e entregue aos PROMITENTES VENDEDORES para desconto no dia ...............
3) R$ ............. (.......... reais) dia ..................;

CLÁUSULA TERCEIRA - O recibo de pagamento das parcelas será emitido pelo procurador dos PROMISSÁRIOS VENDEDORES, assim com serão por ele entregues as Notas Promissórias que servem de garantia do presente pacto, conforme forem sendo estas pagas.

CLÁUSULA QUARTA - Caso quaisquer das parcelas mensais vença em dia que não haja expediente bancário poderá o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagá-las no primeiro dia útil subseqüente ao do vencimento.

Seção III - Da Mora do Compromissário Comprador

CLÁUSULA QUINTA - O não pagamento de qualquer das parcelas acima descritas, no prazo estipulado para seus respectivos vencimentos, implicará em multa moratória de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao dia sobre o valor da parcela em atraso.

CLÁUSULA SEXTA - Deixando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de pagar na data estipulada, quaisquer das prestações, deverá pagar aos PROMITENTES VENDEDORES, além do principal e da multa acima estipulada, devidamente corrigidos pelo IGP/M, juros mensais de 1% (um por cento), por mês de atraso.

Seção IV - Pacto Comissório

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 fixados na cláusula nona.

CLÁUSULA OITAVA - 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 48 (quarenta e oito) horas.

CLÁUSULA NONA - Havendo a rescisão do presente por inadimplemento do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, deverá este, além de restituir a posse do imóvel que lhe foi cedida, pagar aos PROMITENTES VENDEDORES, à título de perdas e danos já pré-fixadas, o valor de R$ ........... (.............. reais).
Parágrafo primeiro - Havendo sido pago pelos CESSIONÁRIOS mais do que R$ .......... (........... reais), quando da rescisão do contrato, ficarão os CEDENTES obrigados a restituir o que receberam a mais do que este valor.
Parágrafo segundo - Não tendo sido pago valores suficientes a cobrir a multa penal poderão os PROMITENTES VENDEDORES mover a competente ação para receber o que falta para completá-lo.
Parágrafo Terceiro - O montante devido à título de custas judiciais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa não estão compreendidos dentro do valor pré-fixado como perdas e danos.

Seção V - Condições Gerais

CLÁUSULA DÉCIMA - A partir da presente data, todos os impostos e taxas, e seus acréscimos legais, que recaírem sobre o imóvel deste contrato, ainda que lançados em nome dos PROMITENTES VENDEDORES ou de antecessores, serão de responsabilidade do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e por ele deverão ser pagos, nas épocas oportunas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Que o COMPRADOR entra desde já na posse do imóvel ora cedido, exercendo em nome própria dita posse, ficando, contudo, condicionada a transferência da propriedade ao pagamento integral das parcelas pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR poderá fazer no imóvel quaisquer benfeitorias que julgar necessárias, respeitando as restrições deste instrumento e as posturas das autoridades competentes.
Parágrafo único - Em caso de rescisão do presente contrato por inadimplência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR não serão indenizáveis as benfeitorias por ele realizadas, sejam elas úteis ou necessárias, ficando expressamente vedado o exercício do direito de retenção

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A Escritura definitiva do imóvel será outorgada em favor do COMPRADOR ou de quem o mesmo indicar, correndo as despesas por sua conta exclusiva.
Parágrafo primeiro - Os ora PROMITENTES VENDEDORES se comprometem, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da quitação deste instrumento, a apresentarem todos os documentos necessários para a outorga da escritura definitiva de venda e compra.
Parágrafo segundo - Caso os PROMITENTES VENDEDORES não apresentem toda a documentação em decorrência da demora do fornecimento de Certidões por parte de qualquer órgão público ser-lhe-á facultada a prorrogação de prazo por mais 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Em caso de recusa da outorga da Escritura definitiva, uma vez quitado este compromisso, e atendidos os prazo supra mencionados, dará o direito ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de requerer em Juízo a competente adjudicação compulsória do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a defender o imóvel ora vendido de qualquer ato de turbação ou esbulho, comunicando aos vendedores qualquer anormalidade que venha a ocorrer.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Os PROMISSÁRIOS VENDEDORES declaram sob as penas da lei, civil e criminalmente, não haver sobre o imóvel objeto deste contrato, ação em trâmite, fundada em direitos real e pessoal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR declara ter conhecimento do estado geral do imóvel, da existência ou não arrendatários assumindo integral responsabilidade perante, e por sua retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Os PROMISSÁRIOS VENDEDORES declaram sob as penas da lei, não estarem sujeitos às exigências do "Decreto 2.173/97 E da Lei n° 8.212/91", com referência a Previdência Social e ao Funrural

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - As partes contratantes elegem de comum acordo o foro da situação do imóvel com renúncia expressa; a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solucionar qualquer litígio que por ventura origine-se do presente contrato.

@@

1 – O VENDEDOR, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel situado à Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, constituído de (faça uma descrição completa do imóvel – você encontrará todas as informações na certidão de propriedade ou na escritura definitiva do imóvel), adquirido através de (escritura definitiva, instrumento particular de compra e venda, etc) averbada no \_\_\_ Registro de Imóveis desta Capital sob o nº de matrícula \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, resolve vendê-lo ao COMPRADOR, pelo valor de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (valor p/ extenso), que deverá ser pago da seguinte forma:



1.1- O valor de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (valor p/ extenso), a título de sinal e princípio de pagamento, pago neste ato, através do cheque nº \_\_\_\_\_\_\_ do Banco \_\_\_\_\_\_\_, do qual o VENDEDOR dará plena quitação após a compensação ou cobrança respectiva;

1.2- O valor de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (valor p/ extenso), no dia \_\_/\_\_/\_\_\_\_, contra a apresentação dos documentos e certidões pessoais e do imóvel, adiante relacionados;

1.3- E o saldo restante no valor de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (valor p/ extenso), no dia \_\_/\_\_/\_\_\_\_, quando será lavrada a Escritura definitiva.

2 – Na data do pagamento da segunda parcela (item 1.2), o VENDEDOR apresentará ao COMPRADOR os documentos abaixo relacionados, em perfeita ordem:

(Especifique os documentos necessários. De acordo com cada negócio, pode haver a necessidade da apresentação de documentos específicos. Consulte nosso site na área de ‘dicas’ para ver os documentos habitualmente necessários)

3 – Na hipótese de pagamento em cheques, a quitação das parcelas e do negócio estará condicionada a compensação ou cobrança bancária correspondente.

3.1 – Se o COMPRADOR não efetuar o pagamento das parcelas devidas, ou se os cheques não forem liquidados ou pagos, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, ficando o COMPRADOR constituído em mora.

3.2 – Na hipótese de ocorrência de mora, o VENDEDOR restituirá ao COMPRADOR o valor equivalente a \_\_% (por extenso) da quantia efetivamente paga, corrigido pelo (especifique um índice de reajuste) até a data da devolução.

4 – O presente Contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores.

5 – A posse do imóvel será transferida ao COMPRADOR no dia \_\_/\_\_/\_\_\_\_, (data especificada no item 1.3 ou data posterior) passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir desta data, ainda que lançados em nome do VENDEDOR.

5.1 – Na hipótese do VENDEDOR não desocupar o imóvel na data especificada, ficará sujeito a um aluguel diário de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (valor p/ extenso), até a desocupação e entrega definitiva das chaves.

5.2 – Ao VENDEDOR caberá zelar pela conservação do imóvel até a data da desocupação e entrega definitiva das chaves, inclusive arcando com as despesas que para isso forem necessárias, defendendo-o da turbação ou esbulho de terceiros.

5.3 – O VENDEDOR declara, sob responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto deste Contrato está completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, impostos e taxas em atraso.

5.4 – Declara ainda o VENDEDOR que não está vinculado ao I.N.S.S. (Instituto Nacional do Seguro Social), como empregador ou produtor rural.

6 – As partes elegem o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, correndo por conta da parte vencida, a multa ou pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente Contrato, além de despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios da parte vencedora.

@@@

03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

(endereço, número, cidade, estado, metragem, benfeitorias, se há financiamento ou não, saldo devedor de financiamento, matrícula, cartório)

04 – FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL R$...........,  que serão pagos da seguinte forma:

R$...................,  neste ato, a título de Sinal e Princípio de Pagamento, através de cheque número ........ do banco ........., entregue ao VENDEDOR pelo COMPRADOR.

R$....................

R$....................

05 – DAS PENALIDADES

5.1. - O COMPRADOR, ocorrendo a falta de liquidação nos seus respectivos vencimentos de qualquer das parcelas do preço e/ou demais encargos inclusive se houver descumprimento das demais cláusulas e condições neste instrumento, sujeitar-se-á  ao pagamento de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês ou fração mensal, atualização monetária pelo IPCA-IBGE, multa penal de 2% (dois por cento) sobre os valores devidamente corrigidos, além de honorários advocatícios usuais, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento.

5.2. - Em caso de desistência por parte dos VENDEDORES, estes  devolverão os valores recebidos como Sinal e Princípio de Pagamento em dobro, atualizado monetariamente pelo IPCA-IBGE, juros e honorários advocatícios. Se a desistência ocorrer por conta do COMPRADOR, este perderá o valor dado como Sinal e Princípio de Pagamento, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento.

06 – DECLARAÇÕES FINAIS

6.1. - O COMPRADOR, concorda que todos os emolumentos com a escritura definitiva, registro de cartório,  imposto de transmissão, taxas  e demais despesas inerentes, corram exclusivamente por sua conta.

6.2. – Os  VENDEDORES  comprometem-se desde já a providenciarem  todas as quitações  fiscais do referido imóvel e a documentação para transferência definitiva no prazo de ....... dias contados a partir de ...........

6.3. –  A posse do imóvel dar-se-á ......................

6.4. - Os VENDEDORES declaram fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa que responderão, se chamados, pela evicção de direito, na forma da lei.

6.5.- Os VENDEDORES  se comprometem a entregarem todas as taxas e encargos incidentes sobre o referido imóvel,  em dia,  tais como IPTU, Condomínio, Água e Luz.

6.6.  – O presente  instrumento é  celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo nos casos de inadimplemento contratual, estando as partes incursas nos Artigos 417 a 420 do Código Civil  Brasileiro.

6.7. -  O COMPRADOR  cabe a análise de todos os documentos inseridos nesta negociação, inclusive as certidões pessoais dos VENDEDORES,  responsabilizando-se integralmente por esta verificação.

6.8. – Ficam os VENDEDORES  obrigados a pagarem a comissão sobre a venda do imóvel, o que ocorrerá no mesmo ato  do recebimento do sinal e princípio de pagamento.

6.9. – Fica eleito o foro de .......... para solução de quaisquer duvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que venham ter, por mais privilegiado que seja.

6.10. - O presente instrumento obriga em todos os seus termos, itens e condições os contratantes por si,  seus bens, herdeiros ou  sucessores,  a qualquer título.

@@

2.         O VENDEDOR se compromete a vender ao COMPRADOR e este a adquirir-lhe o imóvel supra descrito, pelo preço certo de R$ ............... (....................... reais), que será pago da seguinte forma: ...............................................

2.1 – Caracterizada a inadimplência por parte do COMPRADOR no pagamento das parcelas e demais encargos previstos neste contrato, seja quanto à forma ou prazos dos respectivos pagamentos, o presente instrumento considerar-se-á rescindido, de pleno direito, se, a despeito de ser notificado pelo oficial do registro de imóveis, o COMPRADOR não purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, pagando o (s) valor (es) da (s) parcela (s) vencida (s), acrescido (s) de juros de 1% (um por cento) ao mês e despesas feitas pelos VENDEDORES com a notificação. Verificada a rescisão do contrato, as partes sujeitar-se-ão ao disposto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, artigos 32 a 35.

2.2 - O recebimento das prestações de forma que não a ajustada e fora dos respectivos vencimentos deverá ser considerado mera liberalidade por parte do VENDEDOR, não implicando novação ou alteração das cláusulas estipuladas.

3.         A posse precária do imóvel ora compromissado, desde já, é transferida ao COMPRADOR, que deverá defendê-la de qualquer turbação ou esbulho.

3.1 - Imitindo-se o COMPRADOR, desde logo, na posse do imóvel, ser-lhe-á permitido realizar no imóvel as benfeitorias que julgar conveniente. Todas as construções que porventura o COMPRADOR pretender realizar no lote ora compromissado deverão ser previamente aprovadas pelos poderes públicos competentes, quando necessário.

4.         O presente contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, e vinculará não só os contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores, vedado o arrependimento por ambas as partes, que ora renunciam expressamente à faculdade concedida pelo artigo 420 do Novo Código Civil.

5.         A escritura definitiva de venda e compra do imóvel será outorgada após o pagamento integral do preço ajustado, na forma prevista na cláusula 2.

6.         O COMPRADOR terá responsabilidade, a partir desta data, pelo pagamento de todos os impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel, inclusive que vierem a ser criados ou os acréscimos dos já existentes, e deverá pagá-los na forma e prazos legais, ainda que lançados em nome do VENDEDOR.

6.1 - O COMPRADOR responsabilizar-se-á, ainda, por todas as despesas pertinentes ao presente contrato e da futura escritura definitiva, em especial:

a) pelo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos;

b) pelos Emolumentos do tabelionato e do Registro de Imóveis.

7.         O VENDEDOR declara expressamente:

a) que desconhece a existência de ações de qualquer natureza que se refiram ao imóvel, objeto deste instrumento;

b) que não existe qualquer locatário, sublocatário, comodatário ou terceiro ocupante no imóvel;

c) que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais.

8.         O VENDEDOR, à sua custa, apresentará ao COMPRADOR os documentos abaixo, no prazo de ...... dias:

a. ..............................................

b. ..............................................

c. ..............................................

d. ..............................................

9.         O COMPRADOR declara que não possui informações cadastrais negativas ou medidas judiciais que de qualquer forma comprometam sua solvabilidade.

10.       Os contratantes autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a proceder os registros, averbações, anotações e cancelamentos que se façam necessários em função do ora acordado.

11.       A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato arcará com o pagamento de multa no valor de R$ ................ (...................................).

12.       As partes elegem o foro desta Comarca de .........../(UF) para dirimir eventuais litígios oriundos deste instrumento.

@@

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 9ª.** O presente contrato será rescindido 30 (trinta) dias**5** após o **COMPRADOR** deixar de pagar qualquer das parcelas pactuadas neste instrumento**6** na data do vencimento, perdendo desde já este a posse do terreno, procedendo-se na forma do artigo 35, da Lei nº 6.766/79, não tendo direito a ser ressarcido pelas benfeitorias voluptuárias**7**.

@@@

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM:

Pelo presente instrumento particular, de um lado, , daqui em diante denominados simplesmente **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, e, de outro lado, **(QUALIFICAR COMPRADORES)**, daqui em diante denominados simplesmente **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, têm entre si, justo e contratado, o que segue:

# DO IMÓVEL

**Cláusula 1ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, são os únicos e exclusivos senhores e legítimos possuidores dos imóveis situados nesta município e comarca de Campinas, 1ª Circunscrição Imobiliária, consistentes de:

**a)** Um apartamento designado pelo n.º…., localizado no …andar do Edifício………., na rua ………n.º….., nesta cidade de Campinas/SP, constituído de ……., ………, ………, …….., tendo uma área útil de ….., e área comum….., cabendo-lhe a fração ideal de ……… no todo do terreno, onde se assenta do Edifício, estando vinculado à vaga de garagem n.º …… .

**b)** Uma vaga de garagem localizada no pavimento térreo do referido Edifício, com área útil de …… e área comum de ……, cabendo-lhe mais a fração ideal de …, no terreno, onde se assenta o Edifício;

Os referidos imóveis encontram-se confrontados e caracterizados nas matrículas n.ºs ……..e ……….., respectivamente, junto ao … Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, estando cadastrados na Prefeitura Municipal de Campinas, sob n.ºs ………e………..

Os referidos imóveis foram havidos pelos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, por força (especificar se, através de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Fulano de Tal, autos que tramitou na …. Vara Cível ou de Família da Comarca tal, sob n.º tal; ou se através de Escritura Pública de Venda e Compra , lavrada junto ao….Cartório, às fls…., livro ….., ou se através de Escritura Pública de doação, lavrada junto ao Cartório…., às fls…, livro…..; ou se através de Escritura Pública de dação em pagamento, lavrada junto …. Cartório , às fls…, livro…..

# DO PREÇO

**Cláusula 2ª** – O preço certo e ajustado para o presente Compromisso Particular de Venda e Compra é de **R$………( ……..)**, por conta do qual os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** pagam neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de R$…….(…..), sendo, R$……(…….), em moeda corrente no país, que o **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** declaram haver recebido e dão quitação, e R$…….(………..), representados pelo cheque n.º ………., sacado contra o Banco n.º….., Agência n.º…….., cuja quitação fica condicionada à compensação bancária desse cheque no dia……de……de………., devendo o saldo do preço ser pago pelos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, da seguinte forma:

**a) R$………(…….)**, no dia ….de…de…, no escritório da administradora….., com sede nesta cidade de Campinas, na rua……, mediante recibo, sob pena de incorrer no pagamento da multa de mora fixada em 10% sobre o valor da parcela.

**b) R$……..(………)**, com recursos do F.G.T.S., conforme extrato de saldo ora fornecido pelos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, que serão corrigidos pela taxa de 1% ao mês, a partir da entrega de toda a documentação do imóvel e dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, necessária para liberação do fundo, até a data do efetivo pagamento, que será feito concomitantemente à assinatura do contrato de financiamento.

**c) R$…….(……)** , com recursos de financiamento, que deverão ser pagos, sem correção, no prazo de até 60 ( sessenta) dias corridos da entrega de toda a documentação do imóvel e dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, exigidos pelo agente financeiro. Vencido o prazo de 60 ( sessenta) dias, o valor passará a ser corrigido , pro-rata-die, pela variação do I.G.P.M. ( F.G.V.), a partir do 61º dia até a data do seu efetivo pagamento.

**d) R$……(…….)**, que os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** pagarão aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** por meio de dação em pagamento do imóvel consistente em um prédio, seu respectivo terreno e quintal, situado na ………., na cidade de Campinas, medindo………, havido através de Escritura Pública de Venda e Compra ( ou outra forma como acima descrito),  junto ao….Cartório , através do livro…., fls., estando devidamente registrado junto ao…Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, na …Circunscrição Imobiliária, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas, sob n.º….

**Cláusula 3ª** – O presente compromisso de venda e compra dos imóveis retro descritos, é feito em caráter “ad corpus”, de sorte que qualquer diferença de áreas entre aquelas constantes do título e as que vierem a ser constatadas a qualquer tempo, não será motivo para reivindicação quanto a acréscimos ou abatimento do preço , ou alegação de infração contratual.

**Cláusula 4ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** se comprometem e obrigam a produzir e entregar aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, devidamente atualizada, no prazo de ………, e na mais perfeita ordem , a seguinte documentação de praxe em negócios imobiliários:

a) Certidão de propriedade, com filiação vintenária e negativa de ônus e alienações , do imóvel objeto deste compromisso de venda e compra;

b) Certidões dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal e Trabalhista, abrangendo o período dos últimos 10 ( dez) anos, e dos Cartórios de Protestos, abrangendo o período dos últimos 05 ( cinco) anos, da Comarca de Campinas, em nome dos Compromissários Vendedores;

c) Certidão negativa do imposto Predial, acompanhada do carnê de lançamento do presente exercício;

d) Os dois últimos comprovantes de pagamentos das contas relativas ao consumo de água e energia elétrica.

**Parágrafo Primeiro**– Caso conste da documentação acima relacionada, algum vício que possa impedir a concretização do presente negócio  ou afetar a sua segurança, ficará facultado aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**; (I) aguardar o documento ou certidão comprovando que tal vício foi sanado ou (II)  dar por rescindido o presente instrumento, devolvendo, naquela data, os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** toda a importância anteriormente recebida, mediante a assinatura do instrumento de distrato, que será levado a efeito entre as partes.

**Parágrafo Segundo** – Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, por sua vez, diante da dação em pagamento a que se obrigaram na alínea “d” da cláusula 2ª, comprometem-se e obrigam-se a produzir e entregar para os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, no prazo de ….., devidamente atualizada e na mais perfeita ordem, a seguinte documentação de praxe em negócios imobiliários:

a) Certidão de propriedade, com filiação vintenária e negativa de ônus e alienações , do imóvel objeto deste compromisso de venda e compra;

b) Certidões dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal, abrangendo o período dos últimos 10 (dez) anos, e dos Cartórios de Protestos, abrangendo o período dos últimos 05 (cinco) anos, da Comarca de Campinas, em nome dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**;

c) Certidão negativa do imposto Predial, acompanhada do carnê de lançamento do presente exercício;

d) Os dois últimos comprovantes de pagamentos das contas relativas ao consumo de água e energia elétrica.

**Parágrafo Terceiro** – Caso conste da documentação acima relacionada, algum vício que possa impedir a concretização do presente negócio  ou afetar a sua segurança, ficará facultado aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**; (I) aguardar o documento ou certidão comprovando que tal vício foi sanado ou (II) aceitar que o pagamento seja feito em moeda corrente no país, declinando do recebimento do imóvel.

DA LIBERAÇÃO DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO F.G.T.S.

**Cláusula 5ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** comprometem-se a apresentar em até 30 (trinta) dias a partir desta data todos os documentos e certidões exigidas, segundo relação já recebida e de seu total conhecimento.

**Parágrafo Único** – Caso a documentação apresentada da parte dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** e do imóvel, impeça a liberação do financiamento, este contrato estará rescindido de pleno direito, e os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** deverão restituir integralmente aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, os valores recebidos, devidamente corrigidos pelo I.G.P.M. da F.G.V.. no prazo máximo de 30 dias da data do indeferimento.

**Cláusula 6ª** – O prazo máximo estabelecido para a liberação do Fundo de Garantia e do Financiamento, é de 60 (sessenta) dias corridos, contado a partir da entrega de toda a documentação dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** e do imóvel, exigidos pelo agente financeiro, aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**. Esse prazo será automaticamente prorrogado, caso o atraso verificado seja decorrente de problemas na documentação dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**ou do imóvel.

**Parágrafo Primeiro** – Ocorrendo a prorrogação do prazo por motivos oriundos da documentação dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, as correções previstas nos itens ”b” e “c” da cláusula 2ª, serão suspensas a partir do 61º.

**Parágrafo Segundo** – Caso o agente financeiro venha solicitar documentos não vinculados na relação previamente fornecida, as correções das previstas nos itens “b” e “c”, da cláusula 2ª não sofrerão qualquer interrupção.

**Cláusula 7ª** – Caso os valores de Financiamento ou Fundo de Garantia liberados, sejam inferiores ao estabelecidos nos itens “b” e “c” da cláusula 2ª, os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** complementarão, com recursos próprios,  aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**o valor devido, no ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro, sob pena de rescisão do presente.

**Cláusula 8ª** – Caso os valores de Financiamento ou Fundo de Garantia liberados, sejam superiores aos estabelecidos nos itens “b” e “c”, da cláusula 2ª, os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, devolverão aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**o valor excedente, no ato da liberação desses recursos.

**Cláusula 9ª** – igual

**Cláusula 10ª** –  alterar apenas a denominação das partes; Compromissários Vendedores e Compromissários Compradores.

# DAS CONDIÇÕES GERAIS

**Cláusula 11ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** são neste ato imitidos na posse precária, e assim a exercerão até o fiel e integral cumprimento das obrigações ora assumidas, do imóvel, objeto do presente compromisso de Venda e Compra, passando a correr por conta dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, desta data em diante, todos os impostos, taxas incidentes ou que venham incidir sobre o imóvel, ainda que lançados ou cobrados em nome dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** ou de terceiros, as quais se responsabilizam, contudo, pela pronta e integral liquidação de todos os tributos que sejam devidos ou cobráveis até esta data.

**Cláusula 12ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, outrossim, são neste ato imitidos na posse precária , e assim a exercerá até o recebimento da escritura de dação em pagamento, do imóvel…………( alínea “d”), passando a correr por conta dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**,  desta data em diante, todos os impostos, taxas incidentes ou que venham incidir sobre o imóvel, ainda que lançados ou cobrados em nome dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** ou de terceiros, os quais se responsabilizam, contudo, pela pronta e integral liquidação de todos os tributos que sejam devidos ou cobráveis até esta data.

**Cláusula 13ª –** O presente contrato de compromisso de venda e compra, que obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, é pactuado com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando ditas partes, expressamente, ao direito de arrependimento.

**Cláusula 14ª** – Não obstante a irrevogabilidade e irretratabilidade pactuadas na cláusula anterior, se os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** deixarem de pagar para os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, nas datas dos seus vencimentos, dentro das condições estabelecidas nas cláusulas do preço, quaisquer das prestações do saldo do preço ajustado para este compromisso de venda e compra, os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** poderão, a seu critério , promoverem a cobrança judicial do débito, acrescido da multa , juro e atualização monetária estipulados na cláusula “5ª” infra, ou dar por rescindido este contrato, em sua totalidade , operando-se a rescisão de pleno direito, desde que notificados extrajudicialmente os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, com o prazo de 15 ( quinze) dias para purgar a mora, não o fizerem.

**Parágrafo Primeiro** – Ocorrida a resolução por inadimplemento contratual dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**: a) ficará igualmente resolvida a dação em pagamento decorrente deste contrato; b) os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** ficarão obrigados a devolver para os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, de imediato, a posse do imóvel, ora compromissado, dentro das condições que o recebeu; c) os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** não serão ressarcidos das benfeitorias, exceto necessárias; d) os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** receberão , em devolução , as quantias pagas em dinheiro por conta do preço desta promessa, das quais serão deduzidos: (I) 10% (dez por cento) sobre o preço atualizado deste contrato, a título de ressarcimento das despesas de corretagem e assessoria jurídica, feitas pelos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** no fechamento do negócio; (II) 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado deste contrato, a título de multa; e, (III) as despesas e custas judiciais, além dos honorários advocatícios, no caso de intervenção judicial.

**Parágrafo Segundo** – A não desocupação e entrega do imóvel ora compromissado, imediatamente após o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias da determinação judicial, caracterizará esbulho possessório, manifestando os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, desde já, sua concordância à concessão de medidas liminares, sumárias e urgentes, que o Poder Judiciário venha a deferir para assegurar os direitos dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**.

**Parágrafo Terceiro** – Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, pelas razões acima expostas, os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** deverão devolver aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** a posse, ainda que indireta, do imóvel, objeto da dação em pagamento, obrigando-se os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** a respeitar eventuais locações que os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** tenham ajustado com terceiros para esse imóvel.

**Cláusula 15ª** – Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, em caso de atraso dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, ficarão os mesmos obrigados a pagar para os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** a multa de 10 % (dez por cento) sobre os valores em atraso, além do juro de mora de 1% (um por cento) ao mês, as despesas de cobrança e honorários de advogado, à razão de 10% (dez por cento) no caso de liquidação amigável ou 20% (vinte por cento) no caso de intervenção judicial. As prestações pagas com atraso, a multa e o juro, serão atualizados monetariamente, com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, da fundação Getúlio Vargas- FGV, ou naquele que o substituir, calculada desde o dia do vencimento até o dia do seu efetivo pagamento.

**Cláusula 16ª**– Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** poderão ceder e transferir ou prometer ceder e transferir, sempre com a expressa e prévia anuência dos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que estejam em dia com os pagamento e na fiel observância de todas as suas cláusulas e condições.

**Cláusula 17ª** – A escritura pública definitiva de venda e compra do imóvel, objeto do presente compromisso, será outorgada pelos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** e/ou a quem indicarem, após o completo integral pagamento do preço ajustado, correndo por conta dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** todas as despesas decorrentes dessa escritura definitiva de venda e compra e as do seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

**Cláusula 18ª** – Os **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** declaram expressamente:

a) Que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais,  que não existem fatos, ações, protestos, execuções ou qualquer medida administrativa, que possa afetar o imóvel, objeto do presente contrato, ou a segurança deste negócio, e que não existe qualquer feito ajuizado por ações reais ou pessoais, que envolvam o imóvel;

b) Que não estão sujeitos à apresentação da CND- INSS, por não ser contribuinte desse órgão.

**Cláusula 19ª**– Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram expressamente:

a) Que o imóvel , objeto da dação em pagamento, se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais,  que não existem fatos, ações, protestos, execuções ou qualquer medida administrativa, , que possa afetar o imóvel, objeto do presente contrato, ou a segurança deste negócio, e que não existe qualquer feito ajuizado por ações reais ou pessoais, que envolvam o imóvel;

a)      Que não estão sujeitos à apresentação da CND- INSS, por não ser contribuinte desse órgão.

**OBSERVAÇÃO:** Como o Compromisso de Venda e Compra é de natureza consensual, sugiro que seja modificada a expressão CLÁUSULAS E CONDIÇÕES LIVREMENTE AJUSTADAS E ESTABELECIDAS, para: “**CONDIÇÕES FINAIS”**

# DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Campinas, para no mesmo serem dirimidas quaisquer questões que se originarem deste contrato, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ter por domicílio.

E, por assim estarem justos e contratadas, as partes firmam o presente contrato, feito em (03) três vias de igual teor e para um só efeito, perante as duas testemunhas abaixo assinadas.

@@@@@@

**Valor**

Além do valor exato da venda, o contrato precisa detalhar as condições de pagamento. Se for parcelado, deve constar a data de vencimento de cada parcela. Também é importante indicar como o vendedor vai receber - em dinheiro ou por meio de cheque, transferência bancária, etc - para que o pagamento seja feito sempre como acordado e isso fique devidamente registrado.

**Documentação**

Vale também acrescentar uma cláusula que obrigue o vendedor a apresentar todo e qualquer documento que comprove sua idoneidade, além de papéis que atestem que o imóvel está livre e não corre o risco de ser arrolado em ações judiciais, como herança e penhora.

**Desocupação**

Caso o imóvel seja usado e esteja ocupado, é necessário incluir uma cláusula que fixe a data em que proprietário ou inquilinos devem deixá-lo.

**Dívidas**

O contrato deve deixar claro que qualquer dívida contraída antes da entrega das chaves é de total responsabilidade do vendedor.

**Cláusula penal**

Esta é uma das cláusulas mais importantes do contrato, pois define as obrigações de cada parte caso alguma cláusula seja descumprida. Ela deve estipular também os valores a serem pagos se isso acontecer.

@@

5º – O preço certo e ajustado para a cessão é de … {valor por extenso}, dos quais a importância de […] {valor da entrada também por extenso} é recebida neste ato, pelo CEDENTE, em moeda corrente (ou cheque), emitido pelo CESSIONÁRIO contra o Banco […]’}, pelo que o CEDENTE dá a mais geral, rasa e irrevogável quitação para nada mais exigir em relação a ele e a importância de […] {valor do saldo, transcrito também por extenso} será paga em […] prestações mensais, sem juros, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação de […] {valor da prestação} no dia […] do mês de […] de 19[…], e as demais em igual dia dos meses subseqüentes {se houver parcelas intermediárias ou outra for a condição do pagamento, incluí-la no contrato, em substituição a esta}.

6º – O pagamento das prestações {ou parcelas} aqui pactuadas será feito na residência do CEDENTE, ou em local onde este indicar, com uma tolerância de até […] dias após o respectivo vencimento. {Se houver emissão de nota promissória para representar as parcelas, utilizar como cláusula 5ª a seguinte:} 5º – As prestações mensais, referidas na cláusula 4ª passam a ser representadas por notas promissórias, de emissão e aceite do CESSIONÁRIO, dando-se a elas uma tolerância de […] dias após o respectivo vencimento, e permanecerão vinculadas a este instrumento.

7º – No caso de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, pagará o CESSIONÁRIO os juros de mora de 1% {um por cento} ao mês, enquanto perdurar o atraso.

8º – Se o atraso resultar em falta de pagamento de 3 {três} prestações consecutivas, ficará de pleno direito vencida toda a dívida independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sujeitando-se o CESSIONÁRIO à cobrança executiva da mesma, acrescida da multa de […]% {transcreve por extenso} do valor total do débito, sem prejuízo dos juros moratórios previstos na cláusula anterior. {Se existirem ainda parcelas a serem pagas, no contrato anterior firmado pelo CEDENTE com os vendedores originais, utilizar também a cláusula seguinte:}

9º – As parcelas ou prestações a pagar, decorrentes do compromisso inicial de compra e venda, conforme a cláusula 3ª deste instrumento, serão pagas por […] {pelo CEDENTE ou CESSIONÁRIO, conforme ficar pactuado entre as partes}, devendo ser quitadas rigorosamente em dia e sem atraso.

{Observação: Se esta cessão for feita com pagamento à vista, não utilizar as cláusulas 4ª e 7ª deste instrumento, substituindo-as pela cláusula 4ª com a redação seguinte: } 4º – O preço certo e ajustado para a cessão é de […] […] {valor transcrito também por extenso}, valor esse recebido integralmente, neste ato, pelo CEDENTE, em moeda corrente {se em cheque, substituir o “em moeda corrente’ por “através do cheque nº […], emitido pelo CESSIONÁRIO contra o Banco […]’}, pelo que o CEDENTE dá a mais geral, rasa e irrevogável quitação para nada mais exigir em relação a ele ou à cessão que ora é feita.

10º – O CESSIONÁRIO é, neste ato, imitido na posse do imóvel, ficando a seu cargo, a partir desta data, o pagamento de todos os tributos, taxas e tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel.

11º – Correrão por conta do CESSIONÁRIO todas as despesas que forem necessárias para a efetivação da cessão ora prometida, inclusive certidões negativas e todos e quaisquer tributos que onerem ou venham a onerar a presente transação.

12º – O presente instrumento, em todos os seus termos, é feito em caráter irrevogável, obrigando a herdeiros e sucessores das partes contratantes.

13º – A escritura definitiva será realizada tão logo esteja paga a última prestação, e se o CESSIONÁRIO foi obrigado a recorrer aos meios judiciais para obter a sua adjudicação compulsória, pagará ao CEDENTE a multa de […] {valor por extenso}, além dos honorários de advogado do CESSIONÁRIO.

@@@

ocê está prestes a realizar a tão sonhada aquisição de um imóvel e, depois de tanta pesquisa e expectativa, depara-se com toda a burocracia do processo.

Isso acontece porque há uma série de itens a serem verificados antes da assinatura do contrato de compra e venda de imóvel. A fim de que tudo saia como sempre sonhou, é preciso que você fique atento a todos os detalhes.

Neste artigo, vamos apresentar um passo a passo sobre como funciona esse processo. Para isso, elaboramos um guia que mostra todos os documentos necessários para essa operação.

Também vamos falar sobre como a [**assinatura digital**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/a-assinatura-digital-tem-validade-juridica-no-brasil/) pode ajudar a reduzir a burocracia nesse momento tão importante da sua vida.

Então, não perca mais tempo. Confira o material que preparamos e faça com que essa etapa seja agradável e não traga problemas no futuro!

**Faça o download deste post inserindo seu e-mail abaixo**

Parte superior do formulário

 Não se preocupe, não fazemos spam.

Parte inferior do formulário

Powered by [**Rock Convert**](https://stage.rockcontent.com/plugin-de-conversao/?utm_medium=referral&utm_source=https%3A%2F%2Fblog.portaldeassinaturas.com.br&utm_campaign=Powered_By_Link)

## O que é o contrato de compra e venda de imóvel?

Em linhas gerais, o contrato de compra e venda de imóvel é um documento que expõe, em detalhes, quais são os compromissos assumidos pelo vendedor e pelo comprador a respeito do bem que está sendo negociado.

Nele devem constar todos os pormenores sobre o imóvel, como localização, tamanho, informações sobre seu estado, entre outros.

Além disso, deve ter os dados completos, tanto do comprador quanto do vendedor. O contrato de compra e venda estipula também o valor que será pago pela negociação e a forma de quitação. A seguir, vamos apresentar a lista de [**documentos**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/documentos-digitais-6-motivos-para-deixar-de-vez-os-papeis-de-lado/) que deve ser apresentada por todas as partes para que a aquisição se efetue.

### Quando o vendedor for pessoa física:

* comprovante de residência;
* documento de identidade (RG ou carteira de habilitação);
* CPF;
* certidão de nascimento ou de casamento, se for o caso;
* se casado, deve apresentar também a documentação do cônjuge;
* certidão negativa de interdição e tutela;
* protesto de títulos;
* certidão negativa de ações cíveis;
* certidões de feitos, que podem ser obtidas na Justiça Federal e na Justiça do Trabalho.

### Quando o vendedor for pessoa jurídica:

* protesto de títulos;
* certidões negativas de ações cíveis e de débitos estaduais e com o INSS;
* documento com a data da modificação mais recente do contrato;
* contrato social ou estatuto social da empresa.

O comprador também deve informar profissão e endereço, além de apresentar a documentação completa contendo:

* documento de identificação (RG ou carteira de habilitação);
* CPF;
* certidão de casamento autenticada e documentos do cônjuge, se for o caso.

## Quais itens devem ser verificados antes da compra do imóvel?

Você deve saber se o imóvel está apto a ser negociado e se a documentação está atualizada e não contém nenhuma restrição ou algum indício de que possa dar problemas futuramente.

Dessa forma, cheque se a certidão apresentada é um documento atualizado pelo Registro de Imóveis, comprovando que o vendedor é mesmo o atual proprietário do imóvel.

Outra coisa que deve ser verificada é se o bem não está penhorado, hipotecado ou se não há ônus, como usufruto. Quando o vendedor é casado, lembre-se de que ambos os cônjuges participam da negociação e devem ter seus documentos apresentados, assinando o contrato de compra e venda de imóvel. Se for divorciado, isso deve constar na certidão de casamento.

Você também deve fazer uma pesquisa jurídica, que engloba a verificação de que o bem não está desapropriado ou tombado, não há dívidas tributárias — como IPTU —, as contas de condomínio estão pagas, entre outros. Nesse momento, ter o apoio de um advogado pode ajudar a evitar problemas.

Por meio da planta cadastral, a prefeitura do seu município pode certificar que os dados do registro estão corretos.

Também é relevante buscar informações das áreas de meio ambiente e de obras para ter certeza de que não há planos de tombamento ou de desapropriação. Lá você consegue ainda a certidão de quitação dos impostos municipais.

## Que taxas devem ser pagas no momento da compra?

O município cobra do comprador do imóvel o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis). Para pagá-lo, você deve apresentar o valor da escritura. Então, você vai retirar a guia para a quitação da taxa. O percentual sobre o valor da compra varia em cada cidade. Informe-se sobre a sua.

## O que deve constar no contrato de compra e venda de imóvel?

Como mencionamos, o documento deve ter o máximo de informações possíveis sobre o bem e sobre a negociação de compra e venda, como valor e forma de pagamento. Isso evita que você tenha problemas e oferece [**segurança jurídica à operação**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/transacoes-digitais-como-manter-a-seguranca-das-informacoes/).

É preciso ter o nome completo, tanto do comprador como do vendedor, documentação de identificação, endereço, profissão e valores negociados.

Caso seja financiado, os dados do financiamento, como valores das parcelas e datas de início e de quitação do pagamento, também devem constar. Além disso, as sanções para caso haja descumprimento de cláusulas por ambas as partes devem ser informadas.

## Como é possível diminuir a burocracia na assinatura do contrato?

Você pode reduzir a burocracia nesse processo utilizando a assinatura digital, realizada com um Certificado ICP-Brasil.

Ela tem total validade jurídica no Brasil e elimina a necessidade de [**assinatura manuscrita**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/7-motivos-para-trocar-a-assinatura-manuscrita-pela-digital/), permitindo que o processo seja digitalizado e tenha total segurança tanto para o vendedor quanto para o comprador.

Considerando os altos custos com que você já tem que arcar ao comprar um imóvel, não é nada mal poder eliminar a burocracia e os custos do uso do papel. Além disso, existe ainda a possibilidade de arquivar o contrato pelo [**sistema em nuvem**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/sistema-em-nuvem-5-vantagens-para-pequenas-e-medias-empresas/).

Da mesma maneira que é feito com o documento físico, o contrato digital formaliza a sua negociação de compra e venda do imóvel. A vantagem é que não precisa acumular papelada e ainda disponibiliza todas as formas de verificação de autenticidade que a internet permite atualmente.

## Como é feito o registro do imóvel em nome do comprador?

Para finalizar a operação e finalmente realizar o sonho da compra de um imóvel, é chegada a hora de assinar a escritura definitiva.

Para esse processo, você deve ir a um cartório de ofício de notas e entregar toda a documentação referente ao processo, incluindo a quitação dos impostos. O escrevente fará a minuta da escritura para que você possa efetuar a análise dela.

Em seguida, na presença do comprador e do vendedor, o escrevente lê a escritura e as assinaturas são feitas. Alguns dias depois, o comprador já terá a certidão da escritura em mãos. Com ela, ele deve comparecer ao Registro de Imóveis, pagar as custas e registrar a escritura. Finalmente, ele será o proprietário do bem!

Deu para perceber que o [**contrato**](https://blog.portaldeassinaturas.com.br/contrato-eletronico-5-dicas-para-garantir-mais-seguranca/) de compra e venda de imóvel pode ser menos complexo do que parece, principalmente se você fica bem informado antes da operação. Se utilizar a assinatura digital para validação do documento, a burocracia torna-se ainda menor.

E você, já usou o meio digital para operações como esta? Conte para nós nos comentários e divida conosco a sua experiência!