

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

Por meio deste instrumento de contrato particular pelo qual:

De um lado **NOME PROPRIETÁRIO(OS)**, brasileiro, comerciante, solteiro, RG \_\_\_\_\_ SSP/SP, CPF \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, São Paulo/SP; adiante denominado simplesmente **VENDEDOR**;

E de outro lado, a empresa **NOME COMPRADOR(ES)**, brasileiro, comerciante, solteiro, RG \_\_\_\_\_ SSP/SP, CPF \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, São Paulo/SP; adiante denominada simplesmente **COMPRADOR**, têm entre si justo e contratado o que segue, que se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores:

### **1 - OBJETO DO CONTRATO:**

O presente contrato tem como objeto a compra, venda, transferência de posse e propriedade do bem imóvel de Matrícula \_\_\_\_\_, ficha \_\_\_\_\_, Livro nº \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_\_º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, assim descrito:

*“transcreva aqui as características do imóvel que consta na matrícula junto ao cartório de registro de imóveis”*

E demais averbações e registros da mesma Matrícula \_\_\_\_\_, realizados até a data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, constando em sua última averbação que:

*“transcreva aqui o texto da última averbação realizada que consta na matrícula junto ao cartório de registro de imóveis”*

Declara o VENDEDOR inexistir quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais que impeçam a livre disponibilidade do imóvel, encontrando-se, ademais, quites com todos e quaisquer tributos incidentes, estando isento de quaisquer multas e penalidades fiscais de qualquer natureza, respondendo ainda, o VENDEDOR por eventual evicção de direito, nos termos da legislação em vigor.

Declara o VENDEDOR que não estão vinculados ao I.N.S.S. (Instituto Nacional do Seguro Social), como empregadores ou produtores rurais, em conjunto ou separadamente, razão pela qual se encontram dispensados de apresentação da respectiva CND.

O aperfeiçoamento do presente contrato se dará desde que o imóvel objeto do contrato encontre-se absolutamente livre e desimpedido de quaisquer pessoas e coisas, bem como de quaisquer ônus real ou pessoal, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dúvidas, dívidas, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de modo a ser escriturado e registrado livremente em nome do **COMPRADOR** ou a quem indicar.

## **2 - VALOR DO CONTRATO**

Pela compra, venda, transferência de posse e propriedade o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** o valor global certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), da seguinte forma e condições:

**2.1 - SINAL DE NEGÓCIO:** O valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), a título de sinal e princípio de pagamento, pago no ato da assinatura do presente, por meio do cheque números \_\_\_\_\_, de emissão do COMPRADOR, nominal ao VENDEDOR, sacado contra o Banco \_\_\_\_\_, Agência \_\_\_\_\_ Conta Corrente \_\_\_\_\_, importe do qual o VENDEDOR dará plena quitação após a compensação ou cobrança respectiva, valendo o presente instrumento como recibo;

**2.2 - Parcela Única:** O valor remanescente de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), será pago até \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_. O pagamento será realizado por meio de cheque administrativo nominal ao VENDEDOR, contra a outorga da escritura definitiva de venda

e compra, que será lavrada no tabelionato competente, indicado pelo COMPRADOR". Na oportunidade do pagamento integral do contrato, o VENDEDOR outorgara a competente escritura e dará quitação total pela compra e venda pactuada, comparecendo pessoalmente ou representado por procurador devidamente constituído, ao tabelionato designado pelo COMPRADOR, para as formalidades de transferência e escrituração da transferência do imóvel.

### **3 - CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO E APERFEIÇOAMENTO DO CONTRATO**

**3.1** - Todas as despesas e impostos decorrentes da presente operação, tais como ITBI, emolumentos cartorários, registros, averbações, e outros a serem pagas nas épocas oportunas, são da integral responsabilidade do COMPRADOR.

**3.2** - O VENDEDOR autoriza todas e quaisquer averbações e registros necessários no Cartório de Registro de Imóveis competente, relativos ao imóvel objeto do presente contrato.

**3.3** - O VENDEDOR deverá providenciar e entregar ao COMPRADOR, no prazo de até 15 dias antes da lavratura da escritura definitiva, os documentos a seguir elencados:

#### **Documentação relativa ao IMÓVEL:**

- Certidão atualizada da matrícula do Imóvel nº \_\_\_\_\_, expedida pelo \_\_\_\_\_ Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com negativa de ônus e alienações, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Certidão vintenária de propriedade, expedida pelo cartório do registro de imóveis respectivo;
- Certidão negativa de débitos municipais - IPTU, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Comprovantes de pagamento de contas de água e esgotos, energia elétrica, gás, relativamente aos últimos 03 (três) meses;
- Comprovante de pagamento do IPTU do ano de \_\_\_\_\_, com todas as parcelas vencidas, devidamente quitadas.

Documentação relativa ao VENDEDOR:

- Cópia autenticada do RG e CPF;
- Cópia autenticada do formal de partilha dos bens (se houver);
- Certidões negativas dos distribuidores cíveis da Comarca de \_\_\_\_/UF abrangendo o período de 10 (dez) anos, inclusive ações cíveis, de família, executivos fiscais, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Certidões negativas dos Cartórios de Protesto da Capital no período de 5 (cinco) anos, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Certidão negativa do distribuidor da Justiça Federal, em São Paulo, no período de 10 (dez) anos, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Certidão negativa da Justiça do Trabalho, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;
- Certidão conjunta negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, com data não superior a 15 dias da data de outorga da escritura ao COMPRADOR;

**3.4** - As despesas com a atualização das certidões e documentação em geral acima elencada, e inclusive outras que se fizerem necessárias, serão suportadas exclusivamente pelo VENDEDOR.

**3.5** - A documentação a que se refere a cláusula 3.3 será apresentada pelo VENDEDOR uma única vez. Caso alguma das certidões ou documentos apresentem apontamentos ou débitos, o VENDEDOR terá o prazo de 10 dias úteis para justificá-los ou pagá-los.

**3.6** - Até que todos os apontamentos ou débitos a que se refere a cláusula 3.5 sejam justificados ou pagos, o prazo previsto para pagamento da parcela final fica SUSPENSO até o oferecimento das justificativas pelo VENDEDOR.

3.7 - Fica facultado ao COMPRADOR o pagamento direto de eventuais apontamentos ou débitos, permitindo o VENDEDOR o desconto dos valores pagos e devidamente justificados, da parcela final do presente contrato.

#### **4 - TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E IMISSÃO DEFINITIVA NA POSSE**

4.1 - A imissão na posse do imóvel, definitiva, ao COMPRADOR se dará até o dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_, ficando facultado ao VENDEDOR transferir a posse ao COMPRADOR em data anterior. Em ambos os casos, a posse será transmitida no estado que se encontra o imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas;

4.2 - Somente a partir da imissão na posse definitiva do imóvel, no dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ ou antes, a critério do VENDEDOR, o COMPRADOR assume o pagamento de todos os tributos e despesas, eximindo o VENDEDOR de qualquer obrigação desta natureza, ressalvadas eventuais cobranças relativas a períodos anteriores à imissão na posse, ainda que lançadas posteriormente, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR, que se compromete a reembolsar, prontamente, quaisquer valores que venham a ser pagos pelo COMPRADOR a este título, desde que devidamente comprovados;

4.3 - Ao VENDEDOR caberá zelar pela conservação do imóvel até a data da entrega definitiva da posse, inclusive arcando com as despesas que para isso forem necessárias, defendendo-a da turbacão ou esbulho de terceiros.

#### **5 - CLÁUSULAS PENAS POR INOBSERVÂNCIA DE PRAZO FINAL DE IMISSÃO NA POSSE**

5.1 - Havendo a inobservância do prazos estipulado no presente contrato, por parte do VENDEDOR, exclusivamente no que diz respeito à imissão da COMPRADORA na posse definitiva até a data limite de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_, é facultado ao COMPRADOR, dependendo da sua mera liberalidade exercer um dos dois direitos descritos nas cláusulas 5.1.1 e 5.1.2:

**5.1.1 – RESOLUÇÃO DEFINITIVA DO CONTRATO POR PARTE DO COMPRADOR:** caso em que obriga-se o VENDEDOR à imediata devolução de todas e quaisquer quantias já recebidas, acrescidas de juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, ou fração de mês, calculados *pro rata die*, de correção monetária medida pelo IGP-M/FGV e de multa compensatória legal de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do negócio.

**5.1.2 – INCIDÊNCIA DE MULTA AO VENDEDOR PELA MORA NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO:** caso em que obriga-se o VENDEDOR a multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do negócio, acrescidos de juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, ou fração de mês, calculados *pro rata die*, de correção monetária medida pelo IGP-M/FGV.

## **6 – CLÁUSULAS GERAIS**

**6.1** - O presente contrato se pauta nos princípios da liberdade de contratar, da lealdade e da boa-fé, assumindo as partes o compromisso de bem desempenhar suas prerrogativas e obrigações designadas no presente instrumento. Para os fins do artigo 157 do Código Civil, o VENDEDOR e o COMPRADOR declaram que não são pessoas inexperientes, declarando, ainda, que são afeitos aos negócios da vida civil.

**6.2** - O não cumprimento de quaisquer das cláusulas pactuadas, que eventualmente ensejar o desfazimento do presente negócio, e não contemplados na cláusula 5.1, implica em multa penal de 10% (dez por cento) do valor total da transação, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura do presente instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.

**6.3** - O presente instrumento particular é pactuado com a cláusula expressa de sua IRREVOGABILIDADE e IRRETRATABILIDADE, não sendo lícito a qualquer das partes arrepende-se das cláusulas e condições aqui estabelecidas, por si, seus herdeiros ou eventuais sucessores, a qualquer título. Renunciam os contratantes expressamente ao direito de arrependimento, assegurando-se o direito de obtenção compulsória da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, salvo verificada a inadimplência de

qualquer pagamento ou se verificada a impossibilidade de aquisição em virtude de vício documental ou procedimental que impeça a definitiva aquisição firme, boa e valiosa.

**6.4** - A nulidade de qualquer previsão do presente instrumento, não afetará as suas demais previsões, artigos e condições, que continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito.

**6.5** - Na hipótese de qualquer das partes, em qualquer momento, deixarem de aplicar as penalidades cabíveis decorrentes da mora, infração ou inadimplemento de qualquer das cláusulas do presente contrato ou de dispositivos legais, ou ainda, de algum modo, praticarem quaisquer atos em benefício da outra parte, tal comportamento não se caracterizará como novação contratual, mas apenas como mera liberalidade, em virtude da qual nenhuma obrigação restará constituída, salvo com o expresse consentimento da própria parte.

## **7 - ELEIÇÃO DE FORO**

**7.1** - Fica eleito o Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para resolver quaisquer questões oriundas do presente instrumento.

E por assim terem ajustado o contrato, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito.

São Paulo, 03 de Outubro de 2012.

VENDEDOR / CEDENTE:

---

NOME  
RG  
CPF

COMPRADOR / CESSIONÁRIO:

---

NOME  
RG  
CPF

TESTEMUNHAS:

---

NOME  
RG  
CPF

---

NOME  
RG  
CPF