

## CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, que entre si fazem: de um lado como parte promitente-vendedor(a): nome completo xxxxxxxxxxxx, nacionalidade xxxxxx, estado civil xxxxxx, profissão xxxxxx, CPF nº xxxxxx, RG nº xxxxxxxxxxxx, residente na xxxxxxxxxxxxxxxx, e de outro lado como parte promissário(a)-comprador(a), nome completo xxxxxxxxxxxx, nacionalidade xxxxxxxxxxxx, estado civil xxxxx, profissão xxxxxxxxxxxx, CPF nº xxxxxxxxxxxx, RG nº xxxxxxxxxxxx, residente na xxxxxxxxxxxxxxxx nas cláusulas e condições que se obrigam a respeitar:

### I) DO OBJETO E DO PREÇO

A parte promitente-vendedora, sendo legítima senhora e proprietária do imóvel urbano com a área de xxxxxxxx, constituído pelo lote nº xxxxx, quadra nº xxxxx, do loteamento/desmembramento denominado xxxxxxxx, que atualmente está em fase de (situação) xxxxxxxxxxxx, demarcado dentro das seguintes confrontações: frente para o lado xxxx da xxxxxxxxxxxx, na extensão de xxxx metros; pelo lado direito, para quem da frente olha o imóvel com xxxxxx, na extensão de xxxx metros; pelo lado esquerdo da mesma posição com xxxxxxxx, na extensão de xxxx metros; e pelos fundos com xxxxxx, na extensão de xxxxx metros, objeto da matrícula nº xxxx, Livro 2, do Registro de Imóveis de Canoinhas – SC, promete vender, como efetivamente o faz, pelo preço certo e ajustado de R\$ xxxxx (xxxxxx mil reais) ao (à) promissário(a)-comprador(a).

### II) DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

O preço certo e ajustado do imóvel descrito na cláusula anterior será pago ao (à) promitente-vendedor(a), nas seguintes condições:

A) R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxx mil reais) em dinheiro pago neste ato, e;

B) R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxx mil reais), representados por 09 (nove) notas promissórias, no valor de R\$ xx.xxxx,xx (xxxx mil reais) cada uma, com vencimento mensal e sucessivo a partir do dia xx de xxxxx de 2xxx, devidamente avalizadas pelo administrador do(a) promissário(a)-comprador(a), e devendo ser pagas no domicílio do credor.

C) Do Atraso de Pagamento: Em caso de atraso de pagamento está o(a) COMPRADOR(A) sujeito(a) ao pagamento das prestações devidamente atualizadas monetariamente, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês e, na hipótese do artigo 26, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/79 ou seja, na mora superior a 3 meses, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em aberto.

Todas as taxas condominiais (comuns e extraordinárias) e impostos incidentes sobre o imóvel, que já foram pagos ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, são de inteira responsabilidade do(a) promissário(a)-comprador(a), devendo este(a) arcar com eventuais dívidas existentes.

### III) DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS REAIS

O imóvel objeto deste Contrato está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus real, hipoteca legal ou convencional, arresto ou sequestro, foro, laudêmio ou penhora.

#### **IV) DA OUTORGA DA ESCRITURA**

As partes se obrigam a comparecer no Tabelionato de Notas de Canoinhas - SC para a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, por ocasião da quitação integral do pagamento, nos termos das cláusulas II e III.

#### **V) ENCARGOS**

Todas as despesas decorrentes da presente transação, tais como: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários, lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, averbações e outras necessárias, correrão por conta da parte promissária-compradora.

#### **VI)- DA EVICÇÃO DE DIREITOS**

A parte promitente-vendedora se compromete a fazer a venda sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar, bem como responder pela evicção de direitos por si, herdeiros e seus sucessores.

#### **VII) – DA POSSE**

Em razão do presente instrumento, a parte compradora entrará na posse do imóvel nesta data.

#### **VIII) CARÁTER DO CONTRATO**

Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes a respeitá-lo e cumpri-lo integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

#### **IX) DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS LEGAIS E EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS**

O(A) COMPRADOR(A) entrará na posse do lote objeto deste instrumento, podendo então exercer dita posse e a partir da liberação pela autoridade municipal, edificar benfeitorias e construções, ficando desde já estabelecido que:

- a) As construções obedecerão às exigências das autoridades públicas e ao Código de Obras do Município de xxxxxxxx - SC e só poderão ser iniciadas após a expedição do alvará de licença para construção.
- b) Todas as exigências sanitárias terão de ser respeitadas, sendo vedadas as construções provisórias e as que firam normas ambientais, legais ou administrativas.

#### **X) CLÁUSULA SEXTA – CLÁUSULA PENAL**

A parte que desistir do negócio ou der causa à rescisão deste contrato arcará com as seguintes sanções, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes do ato:

a) se culpada ou desistente a parte Promissária-Compradora, perderá ela em favor da Promitente Vendedora toda importância paga até a data da rescisão.

b) se culpada ou desistente a Promitente-Vendedora, deverá ela restituir à Promitente Compradora todas as parcelas pagas.

O atraso no pagamento de quaisquer notas promissórias acima referidas, dará direito à Promitente-Vendedora a rescindir o presente contrato, independente de notificação, obrigando a Promissária-Vendedora a imediata desocupação do imóvel.

Fica eleito o Foro da comarca de Canoinhas - SC, para qualquer ação ou procedimento judicial resultante de obrigações ou direitos decorrentes do presente Contrato. Estando as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito.

Canoinhas - SC, xxxx de xxxx de 2022.

\_\_\_\_\_  
Promissário(a) vendedor(a):

xxxxxxxxxxxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxxxxxxxx

\_\_\_\_\_  
Promitente comprador(a):

xxxxxxxxxxxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxxxxxxxxxxxx

Testemunhas: \_\_\_\_\_