

## CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

**PROMITENTE VENDEDORA:** Antonela Garcia

**PROMISSÁRIA COMPRADORA:** MARIA'S MARMITAS LTDA

**OBJETO:** Imóvel Comercial situado na Avenida JK QD 103 norte lote 10, Palmas - TO.

### QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

Pelo presente instrumento, ANTOLENA GARCIA, brasileira, vúva, advogada, 63 91234-5678, antonelagarcia123456@gmail.com, portadora do RG inscrito sob nº 123.456, expedido por SSP/TO, do CPF inscrito sob o nº 123.123.123-12, residente e domiciliada em Residencial Palmeira Dourada nº 1107, doravante denominado PROMITENTE VENDEDORA,

e

MARIA'S MARMITAS LTDA, CNPJ nº 12.123.123/0001-12., telefone nº 99 9999-9999 e-mail contato@mariasmarmitas.com.br, com sede em QD 1005 norte s/nº, Palmas TO, neste ato representado por Maria Miranda, portadora do CPF inscrito sob o nº 987.654.321-12, RG inscrito sob nº 987.654, expedido por SSP/TO.

**doravante denominada PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A),**

celebram o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Móvel (adaptado para Imóvel), sob a regência do Código Civil (Lei nº 10.406/02), em especial nos artigos 462 a 466 e 1.417 1.418, e mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas que, voluntariamente, aceitam e outorgam:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Por meio do presente instrumento, o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) promete vender ao (à) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) o seguinte bem:

Imóvel Comercial situado na Avenida JK QD 103 norte lote 10, no município de Palmas, Estado de Tocantins, com matrícula nº 123.123.123 no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas.

1.2. O (A) PROMITENTE VENDEDOR (A) declara ser legítimo (a) possuidor (a) e proprietário (a) do bem acima indicado.

1.3. O (A) PROMITENTE VENDEDOR (A) declara que o bem indicado na presente Cláusula está livre de dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda de restrições ou ônus de quaisquer natureza, em conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

1.4. As partes declaram que o bem foi vistoriado, sendo que o laudo de vistoria se encontra anexado ao presente contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO**

2.1. Para a compra e venda do bem, as partes ajustam o preço certo R\$ \_\_\_\_, a ser pago pelo (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) ao (à) PROMITENTE VENDEDOR (A) da seguinte forma: \_\_\_\_.

BANCO: \_\_\_\_\_

AGÊNCIA: \_\_\_\_\_

CONTA CORRENTE: \_\_\_\_\_

2.3. O não pagamento fará com que o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) incorra em mora, sujeitando-se desta forma à cobranças extrajudiciais ou judiciais que se fizerem necessárias, com incidência de juros de \_\_\_\_ e de multa de \_\_\_\_% calculados sobre o mês de atraso.

2.4. Em caso de inadimplemento, o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) poderá tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a satisfação do crédito, ficando o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) responsável pelo pagamento das despesas realizadas com tais ações, inclusive honorários advocatícios.

2.5. Eventual aceitação do (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) em receber parcelas pagas intempestivamente ou pelo não cumprimento de obrigações contratuais, a seu critério, não importará em novação, perdão ou alteração contratual, mas mera liberalidade do (a) PROMITENTE VENDEDOR (A), permanecendo inalteradas as cláusulas deste contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DO MOMENTO DA ASSINATURA DO CONTRATO PRINCIPAL**

3.1. O contrato de compra e venda definitivo de bem imóvel de que trata o presente contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel deverá ser assinado pelas partes OU até a data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ OU em \_\_\_\_.

3.2. Para fins dispostos nesta cláusula, considera-se momento da quitação integral do pagamento o dia em que houver o pagamento da última parcela do pagamento, se este for parcelado, ou do pagamento integral, se este for pago de uma vez.

## **CLÁUSULA QUARTA - DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO BEM E DO CONTRATO DEFINITIVO**

4.1. No ato de assinatura do contrato de compra e venda definitivo de bem imóvel de que trata o presente contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, será transferida a posse definitiva e todos os direitos e deveres relacionados ao bem indicado no presente contrato, a menos que as partes definam outro momento, mediante acordo por escrito.

4.2. É de responsabilidade do (a) OU PROMITENTE VENDEDOR (A) OU PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) o pagamento dos custos, encargos e tributos necessários à transferência do bem.

4.3. O contrato de compra e venda poderá ser formalizado por instrumento particular ou por escritura pública, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que o responsável pelas despesas cartorárias será o (a) OU PROMITENTE VENDEDOR (A) OU PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A).

## **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES**

5.1. São obrigações do (a) PROMITENTE VENDEDOR (A):

Enquanto o bem não for transferido ao (à) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) será responsável por zelar pela conservação do bem, devendo arcar com todos os custos necessários à sua manutenção e conservação, assumindo, inclusive, o dever de agir para impedir ações ou omissões de terceiros que eventualmente possam limitar ou prejudicar os direitos que o PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) terá enquanto proprietário;

Entregar o bem livre e desembaraçado de todos os débitos na data previamente estipulada;

Receber o pagamento da dívida, nos termos estipulados neste contrato e/ou no contrato de compra e venda definitivo;

Entregar recibo de quitação da dívida ao (à) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), quando finalizado todo o pagamento previsto;

A responsabilidade por impostos, taxas, multas e contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o bem originados até a data de transferência da posse do bem;

A transferência do bem por meio da regularização de quaisquer documentos que tratem sobre a propriedade do bem, sendo que eventuais impostos e taxas decorrentes da transferência serão suportadas por OU ele OU PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A);

Informar ao (à) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), sobre quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais ou quaisquer outros fatos, ações ou medidas administrativas que possam atingir o bem objeto do contrato.

## 5.2. São obrigações do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A):

Honrar, a tempo e modo, as obrigações assumidas neste contrato;

Efetuar o pagamento pontualmente, conforme as datas e os meios fixados neste instrumento;

Informar o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) sobre a insolvência civil, recuperação judicial e extrajudicial, falência ou qualquer ação ou execução declarada contra si;  
O pagamento de eventuais impostos e taxas decorrentes da transferência do bem;

A responsabilidade por impostos, taxas, multas e contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o bem originadas após a data de transferência da posse do bem.

## **CLÁUSULA SEXTA - DA VISTORIA NO MOMENTO DA ENTREGA**

6.1. O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) poderá vistoriar o bem no momento da entrega, podendo recusá-lo caso não esteja em conformidade com o previsto na Cláusula Primeira ou caso não esteja em estado de servir à finalidade para a qual é adquirido.

6.2. O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) poderá aceitar o bem mesmo que esteja em estado de desconformidade com o previsto na Cláusula Primeira, sendo-lhe possível ressaltar o fato por escrito.

6.3. A aceitação do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) ao bem em estado de desconformidade com o previsto no presente contrato e sem ressalvas por escrito, presumir-se-á que o bem se encontra em total conformidade com o descrito no contrato.

6.4. A (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) se responsabiliza por defeitos aparentes ou ocultos existentes no bem no momento da entrega, assim como a sua qualidade e segurança.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA IMPOSSIBILIDADE DO ARREPENDIMENTO**

7.1. Todas as obrigações assumidas neste contrato são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido o direito de arrependimento por nenhuma das partes, seja a que título for.

7.2. As partes obrigam-se ao cumprimento integral deste instrumento, de modo que eventual desistência ou descumprimento injustificado por qualquer delas configurará inadimplemento contratual, sujeitando a parte infratora ao pagamento de indenização por perdas e danos, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato e na legislação aplicável.

7.3. Em caso de óbito ou extinção de qualquer das partes, as obrigações aqui assumidas serão transmitidas aos seus herdeiros ou sucessores, nos termos do artigo 1.997 do Código Civil.

7.4. As partes renunciavam expressamente à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 463 do Código Civil, reconhecendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

### **CLÁUSULA OITAVA - DA IMPOSSIBILIDADE DE DESISTÊNCIA**

8.1 Todas as obrigações assumidas neste instrumento são irrevogáveis e irretratáveis, o qual as partes obrigam-se a cumpri-lo, a qualquer título, e, em caso de óbito ou extinção de alguma das partes, serão transferidas a seus herdeiros ou sucessores.

8.2. As partes renunciavam, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo Código Civil no seu artigo 463.

### **CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

9.1. Cumpridas todas as obrigações aqui previstas, o presente contrato será extinto, sem necessidade de aviso prévio.

9.2. O presente contrato poderá ser rescindido por justa causa se alguma das partes descumprir qualquer das obrigações aqui previstas, sendo que a resolução do contrato dependerá de notificação, por escrito, do infrator pela parte prejudicada.

9.3. O atraso de qualquer pagamento eventualmente devido pelo (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) que seja inferior a 30 (trinta) dias não poderá ensejar a resolução por justa causa, mas levará a aplicação de multa e juros moratórios.

9.4. O presente contrato será imediatamente rescindido por justa causa, independentemente de notificação, se o (a) PROMITENTE VENDEDOR (A) constituir qualquer ônus real no bem, tais como hipoteca, penhor e anticrese, sem a expressa autorização do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A).

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA PENALIDADE**

10.1. Nos casos em que houver a rescisão unilateral, a parte infratora deverá pagar à parte contrária a multa compensatória no valor de R\$ \_\_\_, sem prejuízos de reparações.

10.1. A parte que violar as obrigações previstas no presente contrato estará sujeita ao pagamento de indenização ou reparação pelas perdas, danos, lucros cessantes, danos indiretos e quaisquer outros prejuízos patrimoniais ou morais sofridos pela outra parte em decorrência do descumprimento, sem prejuízo das demais penalidades legais ou contratuais cabíveis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DESPESAS**

11.1. O pagamento de eventuais impostos e taxas decorrentes da transferência do bem serão de responsabilidade do OU PROMISSÁRIO COMPRADOR OU PROMITENTE VENDEDOR.

11.2. Sempre que houver atuação de advogado para a cobrança de obrigações não cumpridas, que sejam devidas por uma parte a outra por força deste contrato, o valor devido sofrerá acréscimo de 20%, independentemente de a cobrança ser realizada judicial ou extrajudicialmente, e a parte infratora deverá ressarcir a parte prejudicada pelos custos necessários à cobrança.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

12.1. Fica vedada a cessão e transferência do presente contrato, seja a que título for, sem a expressa concordância das partes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA SUCESSÃO**

13.1 Em caso de óbito ou extinção de alguma das partes, este contrato transmite-se a seus respectivos herdeiros e sucessores.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS MODIFICAÇÕES

14.1. Eventuais alterações realizadas no presente contrato deverão constar em Termo Aditivo devidamente assinado pelas partes e por 2 (duas) testemunhas.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DA VIGÊNCIA

15.1. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA EXECUÇÃO

16.1. Declaram as partes, outrossim, terem plena ciência do teor do presente instrumento, e que o mesmo tem validade de título executivo extrajudicial na forma do artigo 784 do Código de Processo Civil.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. As partes contratantes elegem o foro de Palmas-TO para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, não superadas pela mediação administrativa.

E, por estarem justos e combinados, PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) e PROMITENTE VENDEDOR (A) celebram e assinam o presente instrumento, em \_\_\_\_ vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas, abaixo nomeadas e indicadas, que também o subscrevem, para que surta seus efeitos jurídicos.

Palmas, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)

\_\_\_\_\_

PROMITENTE VENDEDOR (A)

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF nº:

2) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF nº: