MODELO DE PETIÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE FINANCIAMENTO

Rénan Kfuri Lopes

 **PARTES CONTRATANTES:**

Vendedores:

(nome, qualificação, CPF, RG e endereço);

(nome, qualificação, CPF, RG e endereço);

(nome, qualificação, CPF, RG e endereço);

e,

(nome, qualificação, CPF, RG e endereço).

Compradores:

(nome, qualificação, CPF, RG e endereço);

firmam o presente “*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Cláusula de Financiamento*”, pelas cláusulas e condições adiante:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Os Vendedores a prometem vender aos Compradores, e estes prometem comprar, o imóvel residencial localizado à ... n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., com área de ... metros quadrados, constituído por uma área construída de ...metros quadrados, sendo uma residência na parte da frente de dois andares, com ... por ...; na parte do fundo um andar, com ... por ..., construção de tijolos, lajeada, coberta de telhas francesas; um barracão nos fundos com 4 cômodos, sendo 2 taqueados e dois encimentados, coberto de telhas de amianto,, confrontando pela frente com a Avenida ..., lado direito com a Rua ..., esquerdo com Dr. ... e fundo com a Rua ..., conforme descrito e registrado sob a matrícula ..., Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ... [...]

§ 1º. O imóvel objeto dessa promessa de compra e venda pertenceu à Comarca de ...[...] até 14 de ..., passando posteriormente à Comarca de ... [...].

Está sendo providenciada pelos Vendedores a abertura de nova matrícula do imóvel objeto dessa compra e venda perante o Cartório de Registro de Imóveis de ... [...], tendo os Compradores ciência e concordância.

§ 2º. Os Compradores também têm conhecimento que os Vendedores estão promovendo a retificação da área do imóvel ora prometido à compra e venda junto à Prefeitura de ... [...], com o propósito de aumentar a área de ... metros quadrados para ... metros quadrados, encontrando-se em trâmite o processo administrativo com esse propósito sob o número ...; bem como envidando todos os esforços para findar esse pleito e abrir a nova matrícula com a maior brevidade, estimando-se um prazo limite de 4 [quatro] meses a partir desta data.

§ 3º. O imóvel objeto da presente compra e venda foi herdado pelos Vendedores, oriundos do inventário da finada mãe ..., Processo n. ..., com formal de partilha expedido, que tramitou perante a ...ª Vara Cível da Comarca de ... [...].

**CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR DA COMPRA E VENDA**

O valor total da venda é de R$ ... [...], a ser pago da seguinte forma:

- R$ ... [...] no ato da assinatura deste contrato a título do sinal do negócio.

- R$ ... [...] em 7 [sete] parcelas fixas, mensais e sucessivas; cada uma no valor de R$ ... [...], vencíveis nos dias ..., ..., ..., ..., ..., ... e ...

- R$ ... [...] até o dia ... através de empréstimo tomado pelos Compradores perante a Caixa Econômica Federal. Os Vendedores concordam em cooperar plenamente com os Compradores, fornecendo toda a documentação necessária para a conclusão do financiamento.

A responsabilidade pela obtenção do financiamento, bem como pelos pagamentos das prestações, encargos e demais obrigações associadas ao financiamento, será exclusivamente dos Compradores.

Os Compradores comprometem-se a informar aos Vendedores sobre o andamento do processo de financiamento e a fornecer cópias de todos os documentos relevantes.

**CLÁUSULA TERCEIRA: FORMA DO PAGAMENTO**

Os pagamentos a serem realizados pelos Compradores serão rateados entre os Vendedores, bem como para quitar a corretagem e assessoria jurídica da seguinte forma:

**1. SINAL DO NEGÓCIO**

A parcela do sinal do negócio de R$ ... [...] será paga pelos Compradores através de Transferências Eletrônicas Disponíveis TEDs para os seguintes recebedores:

1.1 Para quitar integralmente a corretagem e assessoria jurídica no valor correspondente a ...% [...] da compra e venda, os Compradores depositarão o valor de R$ ... [...] para ..., CNPJ ...; Banco ..., Agência ..., Conta Corrente ...;

1.2 Para ... o valor de R$ ... [...]; a ser depositado na conta corrente de ..., CPF ..., Banco ..., Agência ..., Conta Corrente ...;

1.3 Para ... o valor de R$ ... [...]; a ser depositado no Banco ..., Agência ..., Conta Corrente ...;

1.4 Para ... o valor de R$ ... [...]; a ser depositado no Banco ..., Agência ..., Operação ..., Conta Corrente ...;

1.5 Para ... o valor de R$ ... [...]; a ser depositado no Banco ..., Agência ..., Operação ..., Conta Corrente ...

**2. PARCELAS DE R$ ...**

2.1 Os Vendedores ... e ... deduzirão das partes que lhes são destinadas nas 7 [sete] parcelas mensais, o valor correspondente a R$ ... [...] cada, para quitarem integralmente a ..., CPF ...; ..., CPF ...; ..., CPF ...; ..., CPF ... e ..., CPF ... o valor do saldo remanescente devido pelo ESPÓLIO DE ... oriundo do “Contrato de Mútuo Com Oferecimento de Garantia”, firmado em ..., bem como quitação de dívidas entre os irmãos Vendedores de toda ordem o origem, servindo os pagamentos ora destinados como forma automática de quitação integral, nada mais havendo a receber ou reclamar a qualquer título. Esses valores serão depositados na conta corrente de ..., CPF ..., Banco ..., Agência ..., Conta Corrente ..., pelo que concordam os credores acima nomeados.

**2.2 Datas, Valores e Destinatários:**

As 7 [sete] parcelas, cada qual de R$ ... [...], vencíveis nos dias ..., ..., ..., ..., ..., ... e ... serão depositadas nas datas dos vencimentos retro mensalmente, nos valores fixos abaixo, nas contas correntes acima identificadas dos destinatários abaixo relacionados, via Transferências Eletrônicas Disponíveis- TEDs, servindo os comprovantes como prova dos pagamentos:

Para ... R$ ... [...];

Para ... R$ ... [...];

Para ... R$ ... [...];

Para ... R$ ... [...];

e

Para ... R$ ... [...];

2.3 Poderão os Compradores quitar antecipadamente as 7 [sete] parcelas mensais, caso queiram, pelos valores estabelecidos, procedendo aos depósitos nas respectivas contas correntes bancárias.

**3. PARCELA DE R$ ...**

O valor da parcela de R$ ... [...] será pago até o dia ...; depositado pelo agente financeiro ou pelos Compradores; depositando diretamente na conta corrente bancária de cada um dos 4 [quatro] Vendedores o valor de R$ ...[...].

Na hipótese de atraso na liberação do financiamento por motivo justificado pelos Vendedores, poderá ser prorrogado por mais 30 [trinta] dias, desde que comunicados previamente aos Compradores, sob pena de responderem pelas multas previstas neste contrato.

3.1 O Vendedor ... se compromete a no prazo de 48 [quarenta e oito] horas do recebimento desta parcela pagar a ... o valor de R$ ... [...], depositando na conta corrente acima, quitando, com isso, todas as suas dívidas com a credora, servindo o depósito como prova de quitação integral, nada mais havendo a reclamar ou receber.

 **CLÁUSULA QUARTA: POSSE E ENTREGA DO IMÓVEL**

A posse do imóvel será transferida aos Compradores dia ..., podendo ser antecipada por livre conveniência das partes, passando a ser desta data suas responsabilidades os pagamentos de água, luz e IPTU proporcional do ano de ...

Parágrafo único. Compromete-se ... a desocupar o cômodo da parte debaixo da casa até o dia ..., arcando com os pagamentos de água e luz da referida parte e 1/12 do IPTU do ano de ..., comprometem-se a desligar o relógio de luz e hidrômetro desta área. Compromete-se ... a desocupar a casa até o dia ..., arcando com os pagamentos de água, luz e 3/12 do IPTU do ano de ...

**CLÁUSULA QUINTA: ESCRITURA DEFINITIVA E DESPESAS DE REGULARIZAÇÃO E DE TRANSMISSÃO**

A escritura definitiva de transferência será lavrada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis após a conclusão do processo de financiamento perante a Caixa Econômica Federal.

§ 1º. As despesas com o processo administrativo que tramita na Prefeitura de ... [retificação da área] e a abertura da nova matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis de ... serão suportadas em partes iguais pelos Vendedores.

§ 2º. As despesas com o financiamento bancário e impostos de transmissão imobiliária pela aquisição do imóvel serão de responsabilidade dos Compradores.

**CLÁUSULA SEXTA: IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

As partes contratantes, de comum acordo, declaram que este contrato é irrevogável e irretratável. Prometem cumprir suas cláusulas e condições nos termos aqui estabelecidos.

**CLÁUSULA SÉTIMA: EXTENSIVO AOS HERDEIROS**

As partes reconhecem e concordam que os efeitos deste contrato se estendem aos herdeiros legítimos e/ou sucessores das partes, que desde já manifestam ciência e aceitação das obrigações aqui pactuadas.

**CLÁUSULA OITAVA: PENALIDADES**

Em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato pelos Compradores, arcarão a título de multa penal o valor correspondente ao sinal do negócio e à comissão paga pela intermediação e assessoria jurídica.

Parágrafo único. Em caso de inadimplência das parcelas avençadas nos valores e datas acima estipuladas, os Compradores pagarão multa de 10% [dez por cento] calculado sobre o valor da[s] parcela[s] impaga[s], mais juros moratórios de 1% [um por cento] ao mês a contar dos respectivos vencimentos.

**CLÁUSULA NONA: FORO**

Fica eleito o foro da comarca de ... [...] para dirimir quaisquer questões decorrentes deste contrato, com renúncia de qualquer outro.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 4 [quatro] vias de igual forma e teor, na presença das 2 [duas] testemunhas; permitindo-se que se faça através da assinatura eletrônica.

(Local e data)

Vendedores:

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

... e ...

----------------------------------------------

... e ...

Compradores:

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

...

Terceiros:

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

...

----------------------------------------------

...

Testemunhas:

--------------------------------------------------

Nome:

CPF:

--------------------------------------------------

Nome:

CPF: