|  |  |
| --- | --- |
|  | Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com SFH |

Pelo presente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças, as partes, abaixo qualificadas, têm entre si, justo e contratado o quanto segue:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileira, viúva, professora, RG nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliada em Curitiba/PR, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, apto \_\_\_ - CEP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; doravante designada simplesmente como “VENDEDORA”.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileiro, solteiro, maior, cineasta, RG nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ residente e domiciliado nesta Capital, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_, apto \_\_\_ – CEP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; doravante designado simplesmente como “COMPRADOR”.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL**

1.1. A VENDEDORA é legítima possuidora do imóvel APTO nº \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), no \_\_\_º andar do “Edifício \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, sito à Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_, CEP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Curitiba/PR, descrito e caracterizado na Matrícula nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_º Registro de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, possuindo a área útil de \_\_\_\_\_\_\_\_m², a área comum de \_\_\_\_\_\_\_\_m², e a área total construída de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m², correspondendo-lhe a fração ideal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ou seja, \_\_\_\_\_\_\_%; Cadastrado na Prefeitura Municipal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pelo contribuinte nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES

2.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete a vender ao COMPRADOR, e este a lhe comprar, completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas, litígios, ônus ou restrições, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como de tributos de qualquer natureza e "ad corpus", o Imóvel supra descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R$000.000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais), que deverá ser pago da forma seguinte:

a. R$000.000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais), através de recursos próprios, sendo R$00.000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais) neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento; e R$000.000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais), que serão pagos na assinatura da escritura definitiva; e,

b. R$000.000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais), através de financiamento bancário a ser feito pela \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no prazo de até 00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) dias, contados da assinatura do presente contrato.

2.1.1. O COMPRADOR pagará a parcela descrita no item "a" acima mediante Transferência Eletrônica de Disponível (TED) a ser efetuada na conta da VENDEDORA, na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Agência nº \_\_\_\_\_\_\_, Conta Corrente nº \_\_\_\_\_\_\_\_, cuja quitação dar-se-á automaticamente com a constatação do recebimento.

2.2. Na hipótese do não pagamento da parcela indicada na Cláusula 2.1, item "b", na data aprazada, seu valor será atualizado, até a data do efetivo pagamento, pelo IGP-M, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, calculado "pro rata die", acrescido da multa de 2% (dois por cento), desde já pré-fixada, e juros de 1% (um por cento) ao mês, também calculado "pro rata die". O recebimento efetuado não constituirá alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte da VENDEDORA.

2.2.1. Se o índice eleito no item 2.2, acima, for extinto, passará, automaticamente a ser corrigida monetariamente, de acordo com o índice adotado pelo Agente Financeiro.

2.3. O não pagamento da parcela do Preço, previsto na Cláusula 2.1., item "b" acima, no prazo previsto nesta mesma Cláusula, e desde que notificado pela VENDEDORA, previamente, com prazo de até 10 (dez) dias para que o COMPRADOR purgue a mora, permitirá à VENDEDORA considerar, automaticamente, resolvido o presente instrumento, por inadimplemento do COMPRADOR, hipótese na qual o COMPRADOR deverá arcar com uma multa em montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor de venda descrito na cláusula 2.1 supra, devendo o saldo remanescente já pago, se houver, ser devolvido pela VENDEDORA ao COMPRADOR.

2.4. Caso ocorra o atraso no pagamento de qualquer parcela do Preço do Imóvel, poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério: (i) requerer o vencimento antecipado de todas as demais parcelas vincendas do Preço, à época, cujo valor total, neste caso, é considerado líquido, certo e exigível pela VENDEDORA e pelo COMPRADOR, devendo o COMPRADOR proceder à liquidação de todas as demais parcelas então vincendas do Preço do Imóvel, acrescido da multa, dos juros de mora e da atualização monetária previstos na Cláusula 2.2 acima, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pela VENDEDORA para que o COMPRADOR efetue referido pagamento; e/ou promover a execução dos valores devidos, sua atualização, juros e encargos moratórios, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.5. Além dos casos previstos neste instrumento e dos contidos na lei, a dívida do COMPRADOR consistente na integralidade da parcela prevista na Cláusula 2.1., item "b" acima, do Preço do Imóvel vencerá, automática e antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso: a) o COMPRADOR incorra em mora, por mais de 10 (dez) dias corridos; b) o COMPRADOR deixe de cumprir qualquer obrigação assumida neste instrumento; c) o COMPRADOR ceda e/ou transfira a terceiros os direitos e as obrigações decorrentes do presente instrumento, sem o consentimento escrito da VENDEDORA; d) o COMPRADOR deixe de purgar a mora caso seja para tanto intimado; e) o COMPRADOR tornar-se insolvente; g) se verifique não ser verdadeira qualquer das declarações feitas neste instrumento pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE DO IMÓVEL

3.1. A posse do Imóvel, será transmitida ao COMPRADOR contra o efetivo pagamento do valor mencionado na letra "b" do item 2.1, quando do pagamento da última prestação do preço de aquisição do Imóvel, na data de lavratura da escritura pública de venda e compra do Imóvel decorrente do presente instrumento.

3.2. Correrão por conta do COMPRADOR, após a data de imissão do mesmo na posse do Imóvel, todos os impostos, taxas e tributos que recaiam e/ou que venham a recair sobre o Imóvel, que deverão ser pagos nas datas de vencimento próprias e às repartições competentes, obrigando-se ainda a VENDEDORA a atender a todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Imóvel, até a transferência da posse ao COMPRADOR, respondendo por quaisquer sanções impostas em caso de descumprimento de referidas exigências.

CLÁUSULA QUARTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

4.1. A escritura definitiva de compra e venda do Imóvel será outorgada pela VENDEDORA ao COMPRADOR quando do pagamento total do preço de aquisição do Imóvel, cujo saldo do preço mencionado na clausula 2.1, item "b", será creditado pela \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no mesmo ato das assinaturas das partes contratantes.

4.2. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas necessárias ao registro da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão (ITBI), e quaisquer outros atos necessários à formalização da transferência da propriedade sobre o Imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOCUMENTAÇÃO

5.1. A VENDEDORA, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias, deverá apresentar ao COMPRADOR os documentos, e as certidões hábeis em transações imobiliárias, devidamente atualizadas, a seguir:

1) Matricula com Negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

2) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura;

3) Certidões Negativas dos Distribuidores Cível e das Varas de Família da Capital;

4) Certidão de Distribuição de Executivos Fiscais municipais, estaduais e federais;

5) Certidão de Distribuição da Justiça Federal;

6) Certidões Negativas dos \_\_ (\_\_\_\_\_) Cartórios de Protestos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7) Certidão da Justiça do Trabalho;

8) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do domicílio do vendedor;

9) Taxas de qualquer natureza, e a prova de inexistência de débitos pelo consumo de água, gás, energia elétrica, mediante a apresentação das três últimas contas devidamente quitadas, e taxa do lixo;

10) IPTU atual e certidão da Prefeitura;

11) Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico ou administradora de condomínios, com firma reconhecida;

12) Cópia autenticada do RG, CPF, Certidão de Casamento (se casado) e Comprovante de Residência, atualizados;

13) Eventuais outros documentos exigidos pelo Banco Financiador para liberação do crédito descrito no item “b” da cláusula segunda.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

6.1. Todos os impostos, taxas e despesas de condomínio incidentes sobre o Imóvel até essa data são de responsabilidade da VENDEDORA, mesmo que lançados ou cobrados futuramente. Os que incidirem dessa data em diante serão de responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores.

6.2. Para efeito de registro do presente Contrato perante a circunscrição imobiliária, a VENDEDORA assume quaisquer responsabilidades por eventuais débitos fiscais existentes e incidentes sobre o Imóvel, até a data de imissão da posse pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA SETIMA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não as PARTES e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

7.2. Mesmo com caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, este Contrato será rescindido de pleno direito se, da Documentação apresentada pela VENDEDORA:

(i) forem identificadas pendências administrativas e/ou judiciais em valor que possa levar a VENDEDORA à insolvência; OU

(ii) caso qualquer declaração prestada neste Contrato seja constatada inverídica.

7.2.1. Na hipótese de rescisão do presente Contrato em virtude do disposto no item 7.2, a VENDEDORA deverá restituir ao COMPRADOR as importâncias recebidas, corrigidas monetariamente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do distrato.

7.3. Este Contrato será, também, rescindido de pleno direito, na falta de pagamento de qualquer parcela, uma vez cumpridas as obrigações da VENDEDORA e depois de constituído o COMPRADOR em mora nos termos da Lei. Nesta hipótese, a VENDEDORA deverá restituir ao COMPRADOR, os valores até então recebidos, após dedução da multa de 10%, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do distrato.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. A presente transação é realizada livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, a não ser as previstas neste Contrato, e sobre o Imóvel não pesam ações reais ou pessoais reipersecutórias.

8.2. A VENDEDORA declara, pelo presente Contrato, que responde pelos riscos da evicção de direito, declarando não pesar sobre os seus direitos quaisquer ônus ou gravames.

8.3. Os casos que porventura ficarem omissos no presente Contrato serão regidos pela legislação vigente.

8.4. Todo e qualquer pagamento relativo a este Contrato e que for efetuado através de cheque somente será considerado quitado após sua compensação bancária.

8.5. Obriga-se o COMPRADOR, ainda, a providenciar alteração e atualização dos cadastros referentes ao IPTU, água, energia elétrica e gás, comprometendo-se a apresentar os documentos necessários à alteração dos referidos cadastros em até 30 (trinta) dias da assinatura do Instrumento Subsequente.

8.6.Ajustam as Partes, que serão válidas todas as comunicações e/ou notificações feitas por meio de: (i) e-mail; (ii) telegrama com AR, (iii) carta com AR, (iv) carta registrada, (v) carta protocolada pela parte, (vi) notificação extrajudicial, ou (vii) notificação judicial.

8.7. As Partes têm pleno conhecimento de que:

a) antecipadamente receberam, leram e analisaram o presente Contrato, compreendendo-o em todos os seus termos, cláusulas e condições;

b) a presente alienação é feita com a condição "AD CORPUS", ou seja, o Imóvel está sendo vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido vistoriado pelo COMPRADOR;

c) por analogia, toda e qualquer disposição de direito ou obrigação, ou ainda, imposição de multa/penalidade atribuído a qualquer das Partes, se cabível, aplica-se à outra;

d) não fazem parte da intermediação prestada os serviços de obtenção de documentação imobiliária e pessoal da VENDEDORA, financiamento, alvarás, averbações, registros de escrituras e de formais, mandados de segurança ou de qualquer outra documentação imobiliária necessária a conclusão desta transação;

e) os serviços junto a despachantes, Cartórios de Notas e de Protestos, Registro de Imóveis, Distribuidores de Ações Judiciais, Bancos, Agentes Financeiros de Habitação, Avaliadores, etc., serão contratados por exclusiva responsabilidade das Partes e, por essa razão, a intermediadora desta transação não será responsável por qualquer quantia paga ou recebida para satisfação dos serviços retro mencionados;

f) a VENDEDORA declara não ter sido apresentada, nem tampouco possui contrato de exclusividade com nenhuma outra imobiliária, isentando os INTERMEDIÁRIOS, de toda e qualquer cobrança ou responsabilidade;

9.10. Foi contratada para os serviços de intermediação a Corretora \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - CRECI n° \_\_\_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, recebendo a comissão no valor total de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mil reais), que será pago na assinatura da Escritura, valor esse a ser depositado na conta de nº \_\_\_\_\_\_\_\_, do Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Agência \_\_\_\_\_ , cuja quitação será feita por sua única e exclusiva obrigação, e emissão de nota fiscal em favor da VENDEDORA, correspondente ao valor recebido.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, para que produza todos os efeitos de direito na forma da lei.

Curitiba/PR, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de 202\_\_.

VENDEDORA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ COMPRADOR:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome Nome

RG RG

CPF CPF