**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NA FORMA ABAIXO:**

**I - DAS PARTES:**

* 1. **PROMITENTE VENDEDOR**: **NOME DO PROPRIETÁRIO,** brasileiro, profissão, portador da RG 000.000/SSP-AP e CPF 000.000.000-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **NOME DA CÔNJUGE**, brasileira, profissão, portadora da RG 000.000/SSP-AP e CPF 000.000.000-00, residentes e domiciliados na Av. Xxxxxxxxxxxxxx, nº 0000, Bairro Xxxxxxxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxx-AP.

* 1. **PROMITENTE COMPRADOR: NOME DA EMPRESA LTDA - EPP,** CNPJ: 00.000.000/0001-00, empresa estabelecida à Av. Xxxxxxxxxxxxxx, nº 0000, Bairro Xxxxxxxxxxx - Macapá/AP, neste ato representada pelo seu Sócio, o Sr. **NOME DO SÓCIO,** brasileiro, casado, empresário, portador da RG 000.000/SSP-AP e CPF 000.000.000-00, residente na na Av. Xxxxxxxxxxxxxx, nº 0000, Bairro Xxxxxxxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxx-AP.

**II - DAS DEFINIÇÕES:**

1. As expressões abaixo, sempre que grafadas neste contrato em "caixa alta", terão, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes significados:
   1. **PROMITENTE VENDEDORA**, qualificado no item 1.1;
   2. **PROMITENTE COMPRADORA**, qualificado no item 1.2;
   3. **IMÓVEL**: Lote urbano sob o nº 00, quadra 00, setor 00, inscrição cadastral nº 00-00-00, situado no bairro xxxxx, medindo 00,00m de frente por 00,00 de fundos, com os limites e confrontações seguintes: Pela frente com Av. xxxxxxxx, nº 0000, pelo lado direito com o Lote 00, pelo lado esquerdo com o Lote 00 e pelos fundos com o Lote 00, totalizando 000,00 m², na cidade de xxxxxx-AP, regularmente Matriculado no Cartório de Imóveis xxxxxx, no município de xxxxxx/AP, sob o n° da Matrícula 00.000, ficha 00, livro 00, em nome de **NOME DO PROPRIETÁRIO,** com a Certificação Negativa de Ônus devidamente transcrita no registro, nos ditames legais correlatos, previstos no artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, objeto desta Promessa de Compra e Venda.

**III - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTE CONTRATO:**

1. Fazem parte integrante e inseparável deste contrato, **cujos teores os CONTRATANTES declaram expressamente conhecer e aceitar,** como se nele estivessem literalmente transcritos, os seguintes documentos:
   1. Certidão de Inteiro Teor de Registro de Imóveis, conforme a descrição do item.

**IV - DO OBJETO:**

1. O objeto desta Promessa de Compra e Venda é a propriedade do imóvel descrito no item 2.3 do presente contrato.
   1. O IMÓVEL, acha-se registrado conforme a descrição do imóvel no item 2.3 da presente promessa.

**V - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA:**

1. O VENDEDOR, possuindo o IMÓVEL a justo título e livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais, convencionais, judiciais ou extrajudiciais, de ocupantes a qualquer título por bem deste contrato e nos melhores termos de direito, promete vendê-lo ao COMPRADOR e este a adquirir daquele, mediante as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato:
   1. A presente $venda e $cessão é celebrada sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade;
      1. O inadimplemento eventual de um dos CONTRATANTES será resolvido na forma prevista no Capítulo IX.
   2. A presente $venda e $cessão é feita "ad corpus";
   3. Após a confirmação do depósito pelo banco sacado, o COMPRADOR ficará, desde logo, sub-rogado em todos os direitos, vantagens e obrigações decorrentes do bem imóvel, objeto deste contrato;
   4. O presente contrato é irrevogável.

**VI - DO PREÇO:**

1. O preço certo e previamente ajustado do presente negócio é de **R$ 000.000,00 (xxxxxxxxxxxx Mil Reais)** pago pelo COMPRADOR ao VENDEDOR neste ato e ocasião, a vista em único pagamento.
   1. A confirmação do depósito pelo banco do PROMITENTE VENDEDOR operará, automaticamente, plena, geral e definitiva quitação da referida quantia, apenas a título de sinal, para nada mais o VENDEDOR receber a esse título, no presente ou no futuro, em Juízo ou fora dele;
   2. O PROMITENTE COMPRADOR se responsabiliza pela transferência do imóvel, acima descrito e caracterizado, para o seu nome, bem como por todas as despesas e/ou emolumentos cartorários, ficando os PROMITENTES VENDEDORES obrigados a assinar quaisquer documentos necessários para a referida transferência;
   3. O preço estabelecido para o IMÓVEL é inteiramente líquido para a PROMITENTE VENDEDORA, correndo todas as despesas de legalização à conta da COMPRADORA.

**VII - DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA:**

1. Além de outras obrigações previstas neste contrato, são de responsabilidade exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA:
   1. A partir desta data da quitação deste contrato, o pagamento de todos os impostos, contribuições e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL;
   2. A partir desta data, pagar impostos, taxas, emolumentos e verbas cartorárias e registrais que se fizerem necessárias à transferência do IMÓVEL para o seu nome, ou para o nome de quem expressamente indicar, notadamente o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis;
   3. A partir desta data o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que vier a ser lançado pela Prefeitura Municipal de Santana - PMS;
   4. No prazo improrrogável de 10 (dez) dias, após a efetiva entrega do IMÓVEL, a transferir para o seu nome a titularidade do consumo de energia elétrica junto à CEA e consumo de água/esgotamento sanitário junto à CAESA.

**VIII - DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE VENDEDORA:**

1. A Promitente Vendedora se compromete em configurar como **terceiro interveniente** da referida operação de crédito.

**IX - DA EMISSÃO NA POSSE:**

1. Por força deste contrato, A PROMITENTE COMPRADORA, será imitido na posse do imóvel, apenas **após o pagamento do total do bem, nos moldes elencados no preço indicado no item 6.1;**

**X - DA RESCISÃO:**

1. Na hipótese do imóvel não ser integralmente quitado dentro do prazo previsto, e depois de considerada uma tolerância de 30 (trinta) dias, poderá a **VENDEDORA** dar por rescindido o presente contrato, proceder a venda do imóvel a terceiros e, depois de deduzir o valor da multa e consectários da rescisão, restituir o saldo que houver para a **COMPRADORA**
   1. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio implica na multa igual a 10% (dez por cento) sobre o valor total da transação, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.
   2. A rescisão do presente contrato somente ocorrerá de pleno direito, após a notificação regular do inadimplente;
   3. Uma vez notificado o inadimplente terá 30 (trinta) dias contados da notificação para purgar a mora e/ou cumprir a obrigação pactuada.
   4. Ocorrendo a rescisão do presente contrato por culpa do COMPRADOR este perderá, em favor do VENDEDOR, as benfeitorias porventura introduzidas no IMÓVEL, razão pela qual renúncia, desde logo, a qualquer direito de indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias, úteis e necessárias que tenha realizado no IMÓVEL;
   5. Caracterizada a mora do COMPRADOR este devolverá imediatamente o IMÓVEL ao VENDEDOR, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial;
   6. Caracterizada a mora, caso permaneça no IMÓVEL, será a PROMITENTE COMPRADORA considerados como esbulhadora da posse, sujeitando-se às cominações do artigo 1.210 e seguintes do Código Civil;

**XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**11.1.** Uma vez satisfeitas todas as obrigações deste contrato, **em especial as relativas ao integral pagamento do preço,** não convindo mais ao PROMITENTE COMPRADORA a manutenção dos direitos e obrigações relativos a esta Promessa de Venda e Compra Transferência de Direitos e Obrigações, ficará com a faculdade de transferi-los livremente a terceiros, independentemente de qualquer pagamento, aviso ou notificação DOS PROMITENTE VENDEDORA;

**11.2.** Enquanto não quitar totalmente o preço fixado no Capítulo VI, é absolutamente **vedado** a PROMITENTE COMPRADORA:

**11.2.1.** Dar em locação o IMÓVEL;

**11.2.2.** Autorizar/permitir o uso ou a ocupação do IMÓVEL por terceiros a qualquer título;

**11.2.3. Demolir ou fazer qualquer alteração que venha a alterar a estrutura física do IMÓVEL.**

**11.3.** Integralizado o preço estipulado neste contrato a PROMITENTE VENDEDORA, uma vez provocado pelas PROMITENTE COMPRADORA, obrigar-se-á a outorgar e assinar em nome deste, ou em nome de quem por ele for indicado, a competente escritura definitiva de venda e compra do IMÓVEL objeto desta transação;

**11.4.** A PROMITENTE VENDEDORA, sob as penas da lei, declara não responder a ações reais e pessoais reipersecutórias que possam vir a prejudicar o presente negócio, assumindo, integralmente, a responsabilidade por quaisquer débitos ou gravames que onerem o IMÓVEL, CONFORME CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS AVERBADA NA MATRÍCULA que não estejam aqui expressamente previstos e tenham sido assumidos pelas PROMITENTE COMPRADORA.

**11.5.** A PROMITENTE VENDEDORA declaram, sob as penas da lei: **a)** que não possui qualquer débito de natureza fiscal, nem qualquer ação real ou pessoal reipersecutória que recaia sobre si ou sobre o bem objeto deste instrumento, que possa comprometer ou tornar duvidoso o presente negócio (Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986); **b)** com apoio no artigo 257, Parágrafo 8º, Inciso IV do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 (Regulamento da Previdência Social), deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito por ser empresa que explora exclusivamente atividade de comercialização de imóveis e que o IMÓVEL objeto da presente alienação não faz parte de seu ativo permanente, responsabilizando-se civil e criminalmente pela presente declaração; **c)** com apoio no artigo 1º da Instrução Normativa nº 85, de 21 de novembro de 1997, do Secretário da Receita Federal.

**11.6.** Caso os CONTRATANTES necessitem recorrer aos meios judiciais para fazer cumprir obrigação deste contrato, a parte considerada culpada, além das despesas do processo, pagará os honorários do advogado da parte contrária, desde logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;

**11.7.** Os CONTRATANTES elegem o foro desta Comarca de Macapá, Capital do Estado do Amapá, como o competente para resolver as questões que se fundem neste contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam este instrumento em duas (02) vias de igual teor e forma para que produza seus jurídicos efeitos.

Xxxxxxxx (AP), 00 de xxxxxxx de 2019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**NOME DO PROPRIETÁRIO**

(Promitente Vendedor)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**NOME DA EMPRESA LTDA**

**Nome do Sócio**

(Promitente Comprador)

**Testemunhas:**

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

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