

Tab 1

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
VENDA E COMPRA DE IMÓVEL**

R\$.

Pelo presente "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel", de um lado, **JOSÉ DA SILVA, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 12.345.678-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 123.456.789-09, residente e domiciliado na Rua das Palmeiras, nº 200, Bairro Centro, São José dos Campos/SP, CEP 12.210-000**, doravante PROMITENTE VENDEDOR.

E, de outro lado, **MARIA OLIVEIRA, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora do RG nº 98.765.432-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 987.654.321-00, residente e domiciliada na Av. Brasil, nº 500, Bairro Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01.430-000**, doravante PROMISSÁRIA COMPRADORA.

As PARTES acima qualificadas resolvem celebrar o presente instrumento particular que será integralmente regido pelas cláusulas e condições abaixo.

1 – DO IMÓVEL

1.1 – O PROMITENTE VENDEDOR é legítimo possuidor e proprietário de um imóvel, localizado na Rua dos Ipês, nº 150, Bairro Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, devidamente registrado na matrícula nº 48.817 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, assim descrito: Casa residencial, construída em alvenaria, composta por 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, cozinha, 2 banheiros, área de serviço e 2 vagas de garagem cobertas, edificada sobre terreno de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com área construída de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados). O imóvel está cadastrado sob a Inscrição Imobiliária nº 25.015.032.001.

1.2 – O PROMITENTE VENDEDOR declara que o imóvel objeto descrito no presente instrumento particular encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus legais, reais, judiciais e/ou extrajudiciais, assim como taxas e contribuições de quaisquer naturezas em atraso. O PROMITENTE VENDEDOR declara ainda, sob responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais, reipersecutórias e/ou outros ônus reais que possam vir a afetar a segurança da presente negociação jurídica, e que possui patrimônio suficiente a fazer frente a eventuais condenações judiciais.

1.3 – A PROMISSÁRIA COMPRADORA declara ter visitado e vistoriado o imóvel objeto deste contrato, declarando ter pleno conhecimento do estado de conservação e habitabilidade, aceitando-o nas condições que se encontra para todos os fins de direito.

2 – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 – Por este instrumento, o PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a vender o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1, e de outra parte, a PROMISSÁRIA COMPRADORA obriga-se a comprá-lo, pelo preço e condições a seguir:

2.2 – O preço certo e ajustado da presente negociação é de valor a ser definido, a ser pago da seguinte forma:

ITEM A – O valor total será pago através de recursos próprios, à vista, após a definição do valor e dos dados bancários do PROMITENTE VENDEDOR.

2.3 – A quitação das parcelas acima fica condicionada à efetiva compensação dos valores na conta bancária indicada, sendo os comprovantes de transferência ou depósito considerados recibos para todos os fins de direito.

3 – DAS CERTIDÕES

3.1 – O PROMITENTE VENDEDOR declara que disponibilizou previamente à PROMISSÁRIA COMPRADORA as seguintes certidões do imóvel e pessoais:

DO IMÓVEL:

- Certidão Negativa de Ônus com Matrícula Atualizada;
- Certidão Negativa de débitos municipais junto à Prefeitura local;
- Certidão Negativa de débitos condominiais junto à Administradora;

do PROMITENTE VENDEDOR:

- Certidão Negativa junto à Justiça Estadual, no âmbito cível e criminal;
- Certidão Negativa de débitos inscritos e não inscritos de Débitos Tributários Estaduais (São Paulo);
- Certidão Negativa junto à Justiça Federal;
- Certidão Negativa junto à Justiça do Trabalho 15ª Região;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas junto ao TST;
- Certidão Negativa de Débitos Tributários junto à Receita Federal;
- Consulta Negativa junto ao SPC/Serasa e Protesto.

3.2 - As certidões e pesquisas acima mencionadas deverão comprovar a inexistência de fatos e/ou medidas que possam colocar em risco, comprometendo e tornando duvidoso e/ou ineficaz a presente negociação. Sendo que, na eventualidade de surgirem quaisquer apontamentos nas certidões, estas deverão ser acompanhadas de certidões esclarecedoras, comprovando não atingir o imóvel objeto ora negociado. No caso de certidões positivas, A PROMISSÁRIA COMPRADORA declara que possui ciência das restrições nelas constantes e, mesmo assim, declara prosseguir com o presente negócio jurídico.

4 – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E IMISSÃO NA POSSE

4.1 – A PROMISSÁRIA COMPRADORA receberá a propriedade/posse definitiva do imóvel objeto ora negociado **após a compensação do valor total na conta bancária indicada.**

4.2 – Todas as despesas com a transferência da propriedade do imóvel objeto do presente instrumento particular, como taxas, avaliação de imóvel através de financiamento, despesas com aprovação de crédito, custos com impostos, ITBI e emolumentos cartorários, ficarão a cargo da PROMISSÁRIA COMPRADORA.

4.3 – Antes da entrega da posse caberá ao PROMITENTE VENDEDOR a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos ou taxas municipais, estaduais ou federais, contribuições fiscais de qualquer natureza, assim como todas as despesas de consumo incidentes sobre o imóvel objeto deste Instrumento.

4.4 – A partir da entrega da posse, caberá à PROMISSÁRIA COMPRADORA, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos ou taxas municipais, estaduais ou federais, contribuições fiscais de qualquer natureza, assim como todas as despesas de consumo incidentes sobre o imóvel objeto deste Instrumento, mesmo que lançadas no nome do PROMITENTE VENDEDOR.

4.5 - Fica desde já acordado entre as partes que, A PROMISSÁRIA COMPRADORA se compromete em um prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a liberação do registro de imóveis, a transferir as titularidades, tais como: energia elétrica, água, administradora de condomínio, Prefeitura Municipal local e quaisquer contas, taxas e outras de consumo particular que incidam sobre o imóvel, não podendo alegar desconhecimento de tal.

5 – DA MULTA CONTRATUAL

5.1 – Encontrando-se quaisquer das partes em situação de inadimplência ou desistência injustificada, que leve ao desfazimento do negócio, implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da negociação, a ser paga pela Parte infratora à Parte inocente, observando o disposto nos artigos 418 do Código Civil.

5.2 – Além da multa acima prevista, a parte infratora ficará sujeita ao pagamento de todas as despesas que derem causa, incluindo o pagamento dos honorários advocatícios e a comissão imobiliária devida à INTERMEDIADORA.

6 – DAS DECLARAÇÕES

6.1 – O PROMITENTE VENDEDOR declara neste ato, sob responsabilidade civil e criminal que: não tem responsabilidade provenientes de tutela, curatela e/ou testamentária; assim como, contra o mesmo não existem ações reais, pessoais, reipersecutória, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, depósitos, protesto, falência, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras e/ou execuções que possam atingir o imóvel objeto da presente negociação de venda e compra, comprometendo o presente instrumento particular; que inexistem débitos fiscais que incidam sobre o imóvel objeto até a presente data, não havendo quaisquer ônus que possam vir a prejudicar a presente negociação de venda e compra; e, que o imóvel objeto descrito no presente instrumento particular se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e/ou pessoais, decorrentes de procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais.

6.2 – O PROMITENTE VENDEDOR declara, expressamente, para os devidos fins de direito, que:

a) o imóvel não é objeto de promessa, opção, compromisso de venda e compra ou cessão de qualquer natureza que não tenham sido levados a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;

b) não existem contratos de locação, comodato, ou qualquer outra forma ou motivo de cessão total ou parcial da posse ou da utilização do imóvel.

7 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 – As partes declaram que a presente venda foi intermediada exclusivamente pela **[NOME DA SUA IMOBILIÁRIA], CNPJ/MF: [CNPJ DA IMOBILIÁRIA]**

7.2 – Este contrato se formaliza em estrito respeito aos Princípios Gerais de Direito e Código Civil, em especial, a obrigação de guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, a probidade, boa-fé e a função social preconizada no artigo 421 do Código Civil.

7.3 – O PROMITENTE VENDEDOR assume a integral responsabilidade em caso de evicção.

7.4 – É vedado à PROMISSÁRIA COMPRADORA, antes da integralização do pagamento total do presente instrumento particular, ceder e/ou prometer ceder a qualquer título os direitos e obrigações constantes da presente negociação, sem a prévia e expressa anuência do PROMITENTE VENDEDOR.

7.5 – O presente instrumento particular obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, devendo tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa.

7.6 – O presente instrumento particular é irrevogável e irretratável, constituindo direito real em favor da PROMISSÁRIA COMPRADORA, sempre oponíveis a terceiros, razão pela qual não será lícita a qualquer das partes, herdeiros e sucessores arrepender-se das condições aqui pactuadas.

7.7 – Em caso de falecimento do PROMITENTE VENDEDOR, mesmo antes da integralização do preço ajustado e/ou da outorga da escritura pública para A PROMISSÁRIA COMPRADORA, desde que a mesma esteja rigorosamente em dia com as obrigações assumidas no presente instrumento particular, terá o direito de exigir do espólio do PROMITENTE VENDEDOR o cumprimento do presente negócio.

7.8 – As PARTES declaram expressamente que tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste instrumento, não tendo dúvidas sobre ele, manifestando assim consentimento às cláusulas e condições ora acordadas.

8 – DA PROTEÇÃO DE DADOS

8.1 – DO CONSENTIMENTO:

As partes declaram estar cientes e concordam que seus dados pessoais fornecidos neste contrato serão tratados pela **[NOME DA SUA IMOBILIÁRIA]**, exclusivamente para as finalidades de execução deste contrato, cumprimento de obrigações legais e regulatórias, e comunicações relacionadas à transação imobiliária.

8.2 – DOS DIREITOS DO TITULAR:

As partes têm ciência de seus direitos como titulares de dados pessoais, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), incluindo o direito de acesso, correção, anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, bem como o direito de revogar o consentimento.

9 – DO FORO

9.1 – Os ora contratantes, elegem de comum acordo neste ato o foro desta comarca de São José dos Campos – SP, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas as dúvidas porventura oriundas do presente compromisso firmado.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, devidamente assinado por 02 (duas) testemunhas.

São José dos Campos, **6 de março de 2026.**

VENDEDOR: JOSÉ DA SILVA

COMPRADORA: MARIA OLIVEIRA

1ª TESTEMUNHA: _____

ANA PAULA RODRIGUES

CPF: 111.222.333-44

2ª TESTEMUNHA: _____

CARLOS EDUARDO SANTOS

CPF: 555.666.777-88