INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente Instrumento particular e na melhor forma de direito,

BANCO TRIÂNGULO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Uberlândia-MG, na Avenida Cesário Alvim, 2209, bairro Aparecida, inscrito no CNPJ sob nº 17.351.180/0001-59, neste ato na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente de "VENDEDOR", e, de outro lado,

(QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR), doravante denominado simplesmente "COMPRADOR", êm entre si justo e pactuado o presente Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O VENDEDOR é legítimo proprietário e possuidor do(s) imóvel(is) objeto da presente negociação, assim identificado(s) por (DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)).:

1.2. O VENDEDOR declara que não responde por ações reais, pessoais e reipersecutórias, encontrando-se o(s) aludido(s) imóvel(is) completamente livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, gravames, dúvidas, dívidas, direito de preferência, inclusive de natureza fiscal e hipotecária, e/ou direito de livre e integral disposição, respeitado ainda, as servidões previamente constituídas até esta data. **O COMPRADOR está ciente de que as medidas e confrontações foram conferidas e que concorda com elas, sem restrições, bem como a informação de que o imóvel está ocupado por terceiros, correndo por sua conta a imissão/reintegração de eventuais áreas. Além disso, o COMPRADOR declara-se ciente de que havendo benfeitorias não averbadas na matrícula, correrão por sua conta exclusiva a averbação necessária, sem desconto no preço do(s) imóvel(is). Por fim, o COMPRADOR está ciente que o VENDEDOR protocolizou junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE, pedido de averbação de leilões negativos e baixa da alienação fiduciária constante da matrícula do imóvel objeto deste Contrato e concorda em aguardar o tempo necessário para que tais procedimentos sejam realizados pelo Cartório. Caso, por qualquer razão, se constate a impossibilidade da baixa do gravame, as partes darão o Contrato por resolvido e o VENDEDOR restituirá o valor já pago pelo COMPRADOR, em até 10 (dez) dias a contar da comunicação do Cartório, renunciando as partes a qualquer indenização decorrente da inviabilidade da baixa do gravame.**

Em razão da importância do conteúdo, o COMPRADOR manifesta sua expressa ciência acerca do disposto no item 1.2:

_____

Nome comprador.

1.3. O VENDEDOR, pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, vende, como de fato vendido tem o(s) presente(s) imóvel(is), descrito(s) e caracterizado(s) no Item 1.1 acima ao COMPRADOR, e este, por sua vez, o(s) adquire pelo preço e condições adiante expressos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. Pelo(s) Imóvel(is) descrito(s) na Cláusula Primeira, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR o valor total, fixo e absoluto de **(VALOR E FORMA DE PAGAMENTO).**

2.2. Ajustam as partes a lavratura de escritura Pro Solvendo ao COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pagamento das arras, ficando a quitação condicionada ao integral pagamento do preço, na forma ajustada nesta cláusula. Quando do pagamento integral do preço previsto nesta cláusula, o VENDEDOR dará plena e geral quitação, bem como a posse, domínio, direitos e ações que sobre o(s) imóvel(is) exercia, para que o COMPRADOR dele(s) use, goze e livremente disponha como seu(s).

2.2.1. A escritura Pro Solvendo (se à prazo) ou definitiva (se à vista deverá conter cláusula resolutiva expressa, prevendo se o COMPRADOR atrasar o pagamento de qualquer das parcelas do preço, e se constituído em mora, não purgá-la em 15 (quinze) dias, poderá o VENDEDOR exigir a totalidade do preço ou desfazer a presente venda. Em caso de desfazimento incidirá uma multa de 20% (vinte por cento) sobre o preço da compra e venda, sem prejuízo das de perdas e danos.

2.3. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas do preço, inclusive as arras, implicará na multa moratória de 2% a.m. (dois por cento ao mês), mais juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) incidente sobre o débito devidamente corrigido, *pro rata die*.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ESCRITURA E DESPESAS

3.1. A Escritura Pro Solvendo (se à prazo) ou definitiva (se à vista) de venda e compra do(s) Imóvel(is), objeto do presente Contrato, será outorgada pelo VENDEDOR ao COMPRADOR na forma e prazos estabelecidos no item 2.2 supra, correndo por conta do COMPRADOR as despesas e emolumentos cartorários, ITBI e afins, com o que concorda, sem ressalvas, o COMPRADOR. Referido pagamento das despesas, taxas cartorárias e demais emolumentos não poderão ser deduzidos do preço ora avençado na cláusula anterior.

3.2. O COMPRADOR se compromete a ingressar com o pedido de registro do(s) imóvel(is) no competente cartório, em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da escritura, sob pena de multa diária de R$1.000,00 (um mil reais), limitado a 20% do valor do(s) imóvel(is), além de suportar as perdas e danos havidas ao VENDEDOR.

3.3. O VENDEDOR se compromete a fornecer ao COMPRADOR todos os documentos necessários para a elaboração da competente escritura pública de compra e venda do imóvel e o seu devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos fixados pelas partes.

CLÁUSULA QUARTA - DA IRRETRATABILIDADE

4.1. O presente Instrumento, que obriga as Partes contraentes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, é pactuado em caráter irretratável e irrevogável, renunciando as Partes, expressamente, ao direito de arrependimento.

4.2. O não pagamento de qualquer das parcelas do preço em até 15 (quinze) dias do vencimento, além dos ônus de mora previstos neste Contrato, importará no vencimento antecipado das demais parcelas e facultará ao VENDEDOR considerar rescindido este Contrato, ocasião em que o COMPRADOR incidirá, além daqueles encargos mencionados, em multa não compensatória desde logo fixada em 20% (vinte por cento) do valor deste contrato, sem prejuízo das perdas e danos.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O COMPRADOR fica autorizado a ocupar o(s) imóvel(is) a partir do pagamento das arras, mas somente será imitido na posse definitiva dele(s) a partir da data do pagamento integral da Compra e Venda e seus consectários, observadas as disposições constantes neste instrumento.

5.2. O VENDEDOR dará ao COMPRADOR, imediatamente após o pagamento das arras, a posse precária do(s) Imóvel(is), devendo, a partir de então, defendê-lo(s) de qualquer turbação ou esbulho, podendo o COMPRADOR fazer no(s) imóvel(is) as benfeitorias que julgar necessárias, obedecendo às posturas municipais e aos regulamentos administrativos.

5.3. As benfeitorias eventualmente realizadas pelo COMPRADOR até a efetiva quitação do preço do(s) imóvel(is) serão incorporadas a ele(s), não gerando qualquer direito de indenização ou retenção na hipótese de rescisão do presente contrato.

5.4. O COMPRADOR responsabilizar-se-á pelo pagamento de impostos, taxas, despesas condominiais ou contribuições de melhoria, incidentes sobre o(s) imóvel(is), que se vencerem após a efetiva obtenção da posse precária de dito(s) Imóvel(is), responsabilizando-se o COMPRADOR, desta forma, por todos os tributos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) imóvel(is), ora vendido(s), mesmo que lançados em nome do VENDEDOR, mas que tenham sido contraídos em datas posteriores à assinatura do presente Contrato.

5.5. Toda e qualquer tolerância quanto ao descumprimento ou cumprimento irregular por qualquer das Partes das condições estabelecidas no presente Contrato não significará novação ou alteração das disposições ora pactuadas, mas tão somente liberalidade.

5.6. É vedado a qualquer das Partes ceder ou transferir os direitos e obrigações oriundas do presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

5.7. Para tudo quanto exigível por este contrato, reconhecem as partes o presente instrumento como título executivo extrajudicial.

5.8. Caso o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente compra e venda esteja(m) ocupado por terceiros, a qualquer título, correrá por conta do COMPRADOR as medidas necessárias a sua desocupação, caso seja de seu interesse, bem assim, em caso de divergência das medidas e confrontações, as quais foram conferidas pelo COMPRADOR, estando o VENDEDOR isento de qualquer responsabilidade, neste particular. De idêntica forma, correrá por conta do COMPRADOR a averbação de eventuais benfeitorias existentes na(s) área(s) adquirida(s).

5.9. A venda do(s) imóvel(is) será(ão) concretizada(s) em caráter "Ad Corpus", no estado em que se encontra(m), sendo de inteira responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is), despesas com regularização do(s) imóvel(is) junto a Prefeitura, matrícula, averbação de área de reserva legal, se necessário, à transferência para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, taxas, alvarás, certidões, desocupações e demais que porventura possam ocorrer, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, estado de conservação, características, localização e documentações do(s) imóvel(is).

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO

6.1. Fica eleito o foro da Cidade de Uberlândia-MG, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o Presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, podendo fazê-lo na forma eletrônica, na presença das testemunhas abaixo e a seguir dão cumprimento às exigências e formalidades legais.

Uberlândia-MG, _____ de _____ de 2021.

BANCO TRIÂNGULO S/A
Nome:
Cargo:

COMPRADOR
Nome

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome:
CPF:

2) _____
Nome:
CPF: