

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE ÁREA URBANA

Pelo presente instrumento particular de compra e venda, de um lado: VENDEDOR:

_____,
nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador do RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado à _____.

COMPRADOR: _____,

nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador do RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado à _____.

LEILOEIRO OFICIAL: ÍCARO ALEXANDRE FELFILI JARDIM, CPF/CNPJ nº 054.*****-35, matrícula/JUCEMAT nº 072/22, com endereço profissional à R. Cabo Manoel agostinho nascimento, CEP 78555-120, sob nº 1639, Bairro Vitória Régia, Sinop -MT.

As partes acima identificadas têm entre si justo e contratado o presente **CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE ÁREA URBANA**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a compra e venda de uma área urbana medindo 10.000 m² (dez mil metros quadrados), situada à _____, no Município de _____, Estado de Mato Grosso.

CLÁUSULA 2ª – DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste contrato possui as seguintes características, confrontações e limites:

CLÁUSULA 3ª – DA TITULARIDADE

O **VENDEDOR** declara ser legítimo proprietário e possuidor do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, penhoras, ações judiciais ou restrições administrativas.

CLÁUSULA 4ª – DO PREÇO

O valor total ajustado para a presente venda é de R\$ 10.000.000 (DEZ MILHÕES DE REAIS)

CLÁUSULA 5ª – DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado da seguinte forma:

I – Entrada de R\$ _____; II – Parcelas no valor de R\$ _____; III – Vencimentos nas datas: _____.

CLÁUSULA 6ª – DO SINAL

O valor pago a título de sinal e princípio de pagamento será considerado arras confirmatórias, nos termos do Código Civil.

CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

Constituem obrigações do VENDEDOR:

- I – Entregar o imóvel livre de pessoas e bens;
- II – Disponibilizar toda documentação necessária à transferência;
- III – Responder pela evicção de direito;
- IV – Garantir a inexistência de débitos ocultos;
- V – Assinar escritura definitiva após a quitação integral.

CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

Constituem obrigações do COMPRADOR:

- I – Efetuar os pagamentos nos prazos estipulados;
- II – Arcar com despesas de escritura, ITBI e registro;
- III – Cumprir normas urbanísticas e ambientais;
- IV – Comparecer aos atos necessários para transferência.

CLÁUSULA 9ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

O LEILOEIRO OFICIAL obriga-se a:

- I – Proceder com transparência e boa-fé;
- II – Apresentar às partes as informações recebidas;
- III – Auxiliar na formalização da negociação;
- IV – Resguardar o sigilo das informações.

CLÁUSULA 10ª – DA COMISSÃO

Pela intermediação realizada, será devida ao LEILOEIRO a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda.

CLÁUSULA 11ª – DO PAGAMENTO DA COMISSÃO

A comissão será paga pelo COMPRADOR no ato da assinatura deste contrato, independentemente da conclusão da escritura pública.

CLÁUSULA 12ª – DA POSSE

A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR em // ____, mediante:

- () assinatura do contrato;
- () pagamento integral;
- () outra condição: _____.

CLÁUSULA 13ª – DOS TRIBUTOS

Os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data da posse serão de responsabilidade do VENDEDOR, passando ao COMPRADOR após a imissão na posse.

CLÁUSULA 14ª – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias realizadas após a posse correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

CLÁUSULA 15ª – DA IRREVOGABILIDADE

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável.

CLÁUSULA 16ª – DA MULTA CONTRATUAL

O descumprimento de qualquer cláusula implicará multa equivalente a ____% do valor total do contrato.

CLÁUSULA 17ª – DA RESCISÃO

A parte prejudicada poderá rescindir o contrato em caso de inadimplemento, sem prejuízo de perdas e danos.

CLÁUSULA 18ª – DA MORA

O atraso no pagamento acarretará juros de ___% ao mês e multa de ___%.

CLÁUSULA 19ª – DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura pública definitiva será lavrada após a quitação integral do preço.

CLÁUSULA 20ª – DA CESSÃO

É vedada a cessão dos direitos decorrentes deste contrato sem autorização expressa da outra parte.

CLÁUSULA 21ª – DA SUCESSÃO

O presente contrato obriga herdeiros e sucessores das partes contratantes.

CLÁUSULA 22ª – DAS DECLARAÇÕES

As partes declaram que celebram o presente contrato de livre e espontânea vontade.

CLÁUSULA 23ª – DAS NOTIFICAÇÕES

Todas as notificações entre as partes deverão ocorrer por escrito, inclusive por meio eletrônico com comprovação de recebimento.

CLÁUSULA 24ª – DA BOA-FÉ CONTRATUAL

As partes comprometem-se a agir conforme os princípios da boa-fé, transparência e cooperação mútua.

CLÁUSULA 25ª – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Sinop, Estado de Mato Grosso, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Sinop , 21 de junho de 2026.

COMPRADOR (A)

LEILOEIRO OFICIAL

VENDEDOR (A)

FELFILI
LEILÕES

Leiloeiro oficial do estado de Mato Grosso, **ÍCARO ALEXANDRE FELFILI JARDIM**, sob matrícula **JUCEMAT 072/22**.

Rua Versalhes, S/N - Residencial Paris - CEP. 78.555-765 - Sinop/MT