**24. CONTRATO PADRÃO DO ART. 18, VI, 26 E 26-A LEI Nº 6.766-79**

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**LOTEAMENTO RESIDENCIAL ????**

**Que fazem por este instrumento particular passado na cidade de ???, estado do Rio Grande do Sul, aos ??? dias do mês de ??? do ano de ????.**

**QUADRO RESUMO**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Art. 26-I-Lei 6766/79*-**  **PROMITENTE VENDEDOR(A):** | ??? |
| ***Art. 26-I-Lei 6766/79*-**  **I-PROMITENTE COMPRADOR(A):** | ??? |
| ***Art. 26-II-III-Lei 6766/79*-**  **LOTE/ LOTEAMENTO:** | *“Lote, com sua descrição completa, do Loteamento ????, matriculado no Registro de Imóveis de ??? – RS sob nº ??? Livro 2-RG,* sendo que oimóvel onde se assenta o Loteamento ??? está registrado na matrícula nº ??? Lº 2-RG no mesmo Registro de Imóveis*.* |
| ***Art. 26-IV/art. 26-A-I-Lei 6766/79*-**  **PREÇO TOTAL:** | ??? |
| ***Art. 26-IV/art. 26-A-I-Lei 6766/79*-**  **FORMA DE PAGAMENTO:** | Prazo, forma e local de pagamento, bem como a importância do sinal (se houver). |
| ***Art. 26-A-II-Lei 6766/79*-**  **CORRETAGEM, CONDIÇÕES E BENEFICIÁRIO:** | Indicar sempre que houver intervenção de corretor de imóveis. |
| ***Art. 26-A-IV-Lei 6766/79*-**  **MONETÁRIA:** | INCC-M (índice nesta data: 987,218). |
| ***Art. 26-A-V-Lei 6766/79*-**  **CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO** | **Contrato irretratável.**  **Distrato** será admitido desde que de comum acordo entre as partes e mediante correspondente aditivo, quando serão definidas as consequências do mesmo. **Resolução motivada por inadimplemento da** **PROMITENTE COMPRADORA:** restituição dos valores pagos à Promitente Vendedora, atualizado pelo INCC-M, deduzidos cumulativamente: **cláusula penal compensatória de 10% (dez por cento) das quantias pagas**, independente de prejuízo; e o valor relativo aos impostos reais incidentes sobre o imóvel e demais encargos despesas extrajudiciais e judiciais que a Promitente Vendedora tiver para exigir seus direitos, conforme contrato. Após as deduções antes mencionadas, se houver saldo devedor, a restituição do saldo deverá ser realizada **em parcela única após prazo de 180 (dias), contado da data do desfazimento do contrato.**  **Resolução motivada por inadimplemento da PROMITENTE VENDEDORA:** (I) restituição dos valores recebidos para a Promitente Compradora, atualizados pelo INCC-M; (II) **cláusula penal de 10% (dez) por cento sobre os valores recebidos; e (III) despesas extrajudiciais e judiciais que a Promitente Compradora tiver para exigir seus direitos conforme contrato.** A restituição dos valores e o pagamento da cláusula penal deverá ser realizada **em parcela única no prazo de 60 dias a contar da resolução.** |
| ***Art. 26-A-VI-Lei 6766/79*-**  **TAXA DE JUROS CONVENCIONAIS** | Taxa de juros, se houver. |
| ***Art. 26-V-Lei 6766/79*-**  **TAXA DE JUROS MORATÓRIOS** | Taxa de juros moratórios serão devidos na hipótese de inadimplemento do preço à razão de 1% ao mês, na forma simples, bem como cláusula penal de 10% do débito, sendo somente exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses. |
| ***Art. 26-A-VII-Lei 6766/79*-**  **DIREITO DE ARREPENDIMENTO** | Indicar, quando for o caso, informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial. |
| ***Art. 26-VI-Lei 6766/79*-**  **IMPOSTOS E TAXAS** | Incumbem ao Promitente Comprador(a). |
| ***Art. 26-A-VIII-Lei 6766/79*-**  **QUITAÇÃO DE OBRIGAÇÕES PELO ADQUIRENTE** | Indicar, quando for o caso, o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras. |
| ***Art. 26-A-IX-Lei 6766/79*-**  **ÔNUS SOBRE O IMÓVEL** | Não há. |
| ***Art. 26-A-XI-Lei 6766/79*-**  **LOTEAMENTO** | Registrado na matrícula nº ??? Lº 2-RG do Registro de Imóveis de ???-RS. |
| ***Art. 26-A-XI-Lei 6766/79*-**  **TERMO FINAL PARA A EXECUÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO** | O constante no cronograma de execução aprovado pela Prefeitura Municipal local em **??/??/2022.**  Indicar protocolo e data do pedido de emissão do termo de vistoria das obras. |
| ***Art. 26-VII-Lei 6766/79*-**  **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS** | Não há. |

Tendo por objeto a Promessa de Compra e Venda entre as partes e conforme as cláusulas e condições a seguir relacionadas:

**PROMITENTE VENDEDORA**: **NOME** e qualificação completa, inclusive do representante legal; ***(Art. 26, I, Lei 6.766/79)***

**PROMITENTE COMPRADORA: NOME** e qualificação completa. ***(Art. 26, I, Lei 6.766/79****);*

**DO OBJETO CONTRATUAL**

*“Lote, com sua descrição completa, do Loteamento ???, matriculado no Registro de Imóveis de Vera Cruz – RS sob nº ??? Livro 2-RG,* sendo que oimóvel onde se assenta o Loteamento ??? está registrado na matrícula nº ??? Lº 2-RG no mesmo Registro de Imóveis*.* ***(Art. 26, II e III, Lei 6.766/79).***

**DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

**Cláusula Primeira:** O preço global certo e ajustado para a presente promessa de compra e venda é de R$???, que será pago pela Promitente Compradora à Promitente Vendedora (indicar a forma de pagamento), mediante depósito bancário na conta nº ..... da agência ..... do Banco ??? de titularidade da Promitente Vendedora. *(****Art. 26, IV, Lei 6.766/79)***

**DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**

**Cláusula Segunda:** Na hipótese de inadimplemento do preço juros moratórios serão devidos à razão de 1% ao mês, na forma simples, bem como cláusula penal de 10% do débito, sendo somente exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses.*(****Art. 26, V, Lei 6.766/79)***

**DAS DESPESAS E TRIBUTOS**

**Cláusula Terceira:** Todas as despesas com a lavratura da escritura pública definitiva e seu respectivo registro serão suportadas exclusivamente pela Promitente Compradora.

**Cláusula Quarta**: Todos os impostos, taxas e contribuições devidas pelos imóveis incidentes até a data da entrega do mesmo à Promitente Compradora ficam a cargo e sob a responsabilidade da Promitente Vendedora e, os que incidirem sobre os imóveis após a entrega correrão por conta exclusiva da Promitente Compradora.

**Parágrafo único:** Fica estabelecido desde logo que o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), cujo fato gerador é a compra e venda do imóvel descrito no objeto deste contrato, ficará a cargo da Promitente Compradora. ***(Art. 26, VI, Lei 6.766/79)***

**RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS**

**Cláusula Quinta:** Não há restrições urbanísticas convencionais no loteamento em referência, devendo, no entanto, ser observada a legislação municipal incidente sobre o tema. ***(Art. 26, VII, Lei 6.766/79)***

**DA IRRETRATABILIDADE**

**Cláusula Sexta:** O presente compromisso é irrevogável e irretratável, contando cumpridas por ambas as partes as obrigações assumidas, renunciando os contratantes expressamente a qualquer direito de arrependimento, obrigando não apenas as partes aqui mencionadas, mas também seus herdeiros e sucessores a qualquer título. ***(Art. 25 Lei 6.766/79)***

**DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL:**

**Cláusula Sétima**: Na hipótese de resolução motivada por inadimplemento da PROMITENTE COMPRADORA haverá restituição dos valores pagos à Promitente Vendedora, atualizado pelo INCC-M, deduzidos, cumulativamente, a cláusula penal compensatória de 10% (dez por cento) das quantias pagas, independente de prejuízo, e o valor relativo aos impostos reais incidentes sobre o imóvel e demais encargos despesas extrajudiciais e judiciais que a Promitente Vendedora tiver para exigir seus direitos, conforme contrato, sendo que após as deduções antes mencionadas, se houver saldo devedor, a restituição do saldo deverá ser realizada em parcela única após prazo de 180 (dias), contado da data do desfazimento do contrato.

**Cláusula Oitava**: Em caso de resolução motivada por inadimplemento da PROMITENTE VENDEDORA caberá a (I) restituição dos valores recebidos para a Promitente Compradora, atualizados pelo INCC-M; (II) cláusula penal de 10% (dez) por cento sobre os valores recebidos; e (III) despesas extrajudiciais e judiciais que a Promitente Compradora tiver para exigir seus direitos conforme contrato, sendo que a restituição dos valores e o pagamento da cláusula penal deverá ser realizada em parcela única no prazo de 60 dias a contar da resolução. ***(Art. 26, V, Lei 6.766/79)***

**DO FORO**

**Cláusula Nona:** A partes elegem o Foro da Comarca de ???-RS para serem dirimidas qualquer dúvidas ou outras situações decorrentes do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilégio que seja.

E por estarem ajustadas e contratadas de mútuo e comum acordo, assinam o presente contrato em 3(três vias) de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Local/RS, data.

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

PROMITENTE VENDEDOR(A)

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

PROMITENTE COMPRADOR(A)

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

Testemuha 1 Testemunha 2