



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE Nº 001XXXXX

Por este *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Lote*, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justas e contratadas, o que segue:

QUADRO RESUMO

I - DAS PARTES CONTRATANTES:

I.I) **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**:

LOTEAMENTO ALDEIA DA SERRA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 62.665.825/0001-82, com sede na Av. 5 de Janeiro, nº 1.095, Qd.13, Lt.06, Lj.01, Sala 04, Setor Cidade Velha em Sanclerlândia – GO, aldeiadaserrafinanceiro@gmail.com, neste ato representado por quem de direito.

I.II) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **COMPRADOR**:

Nome:					
Filiação:					
Naturalidade:		Nacionalidade:			
C.I. nº:		Org. Exp.:		C.P.F.:	
Estado Civil:		Regime:			
Profissão:					
Cônjuge:					
Filiação:					
Naturalidade:		Nacionalidade:			
C.I. nº:		Org. Exp.:		C.P.F.:	
Profissão:					
Endereço:					
Telefones:					



E-mails:	
Conta Bancária:	

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

II.I) O presente contrato tem por objeto o lote de terreno urbano localizado no empreendimento **Aldeia da Serra**, matrícula nº **XXXXXX**, com as seguintes características:

Qd.	Lt.,	Confrontações	Área

III – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

III.I) O **PREÇO TOTAL** na presente data é **R\$ XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)**, a ser pago pelo(s) COMPRADOR(ES) conforme quadro abaixo:

Nº DE PARCELAS	TIPO	DATA DE INÍCIO	DATA FINAL PARCELA	PRINCIPAL	TIPO DE VENCIMENTO

III.II) O não pagamento do sinal, total ou parcialmente, implica em automática invalidade e ineficácia do presente contrato.

IV – REAJUSTE DAS PARCELAS

IV.I) Todas as parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA, somadas a juros de **0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês**, segundo os seguintes critérios:

- utiliza-se o acumulado dos últimos 12 meses, do 2º mês anterior à assinatura até o 2º mês anterior ao vencimento;
- se extinto o IPCA, aplica-se sucessivamente: IGP-M → INPC → IPC/FIPE → índice oficial equivalente;
- é permitida correção mensal a critério da VENDEDORA, mediante aviso prévio de 30 dias.

V – DIREITO DE ARREPENDIMENTO - CDC



V.I) O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) desistir do contrato no prazo de 07 (sete) dias contados da assinatura, com devolução imediata dos valores pagos, monetariamente atualizados.

VI – POSSE

VI.I) A posse será transmitida neste ato em caráter precário e resolúvel, condicionada ao adimplemento integral.

VII – INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO

VII.I) A VENDEDORA se obriga a entregar:

- a. abertura e demarcação de vias;
- b. pavimentação primária (cascalhamento);
- c. rede de distribuição de água;
- d. energia elétrica e iluminação pública.

VII.II) O prazo para conclusão das obras de infraestrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por até 24 (vinte e quatro) meses, nos termos da Lei 6.766/79 ou por caso fortuito/força maior.

VIII - CLÁUSULAS DE RESCISÃO E DEVOLUÇÃO (art. 26, 32 e 32-A da Lei 6.766/79)

VIII.I) Na hipótese de rescisão por culpa do(s) COMPRADOR(ES), serão descontados:

- a. fruição: **0,75% ao mês** sobre o valor atualizado do contrato;
- b. cláusula penal + despesas administrativas: até **10%**;
- c. impostos, taxas, tarifas e contribuições;
- d. encargos moratórios das parcelas em atraso;
- e. comissão de corretagem integrada ao preço;
- f. multa diária caso permaneça no lote após a rescisão.

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE



Por se acharem assim justas e contratadas, assinam as presentes cláusulas resumo em 2 (duas) vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo. As cláusulas gerais anexas, juntamente com as cláusulas resumo, fazem parte do presente contrato, formando um contrato único.

Mossâmedes - GO, ____ de ____ de 2025.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:



CPF:

CPF:

CONDIÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROPRIEDADE:

1.1) A VENDEDORA declara ser legítima proprietária e possuidora do IMÓVEL descrito no Quadro Resumo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, gravames ou restrições administrativas e judiciais que impeçam a celebração do presente.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

2.1) O preço certo, ajustado e irrevogável do imóvel objeto deste contrato é o indicado no Quadro Resumo, já incluídos todos os encargos ordinários vinculados ao negócio, inclusive eventuais valores de corretagem, taxas administrativas e despesas inerentes à comercialização.

2.2) O pagamento será realizado pelo(s) COMPRADOR(ES) na forma descrita no Quadro Resumo, mediante:

- a. sinal pago na data da assinatura;
- b. parcelas mensais fixadas em moeda corrente, corrigidas na forma da Cláusula Terceira;
- c. boletos bancários emitidos pela VENDEDORA, preferencialmente, podendo o(s) COMPRADOR(ES) optar por transferência via PIX desde que autorizado.

2.3) O não recebimento do boleto não exime o(s) COMPRADOR(ES) do pagamento, devendo este solicitar segunda via com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do vencimento.

2.4) Todos os pagamentos serão considerados efetuados somente após a efetiva compensação bancária.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

3.1) As parcelas mensais, bem como todos os valores decorrentes deste contrato, serão reajustadas anualmente pelo índice IPCA divulgado pelo IBGE, acrescido de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, aplicados de forma capitalizada mês a mês.



3.2) Para o cálculo do reajuste pelo IPCA será considerado o acumulado dos 12 meses anteriores ao mês do reajuste, tomando-se como base o índice divulgado no 2º mês anterior ao vencimento.

3.3) Eventualmente extinto o IPCA, serão sucessivamente aplicados:

- a. IGP-M;
- b. INPC;
- c. IPC/FIPE;
- d. Índice público oficial equivalente.

3.4) É facultado à VENDEDORA, mediante comunicação prévia de 30 (trinta) dias, adotar reajuste mensal com base no IPCA mensal ou no critério sucessivo desta cláusula.

3.5) Eventuais congelamentos governamentais ou limitações compulsórias não impedirão a recomposição integral posterior, garantindo-se a efetiva atualização do saldo contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO DESCONTO POR PONTUALIDADE:

4.1) O(s) COMPRADOR(ES) fará(ão) jus a desconto de **10%** (dez por cento) sobre cada parcela mensal paga até o vencimento.

4.2) O desconto é condicional, não cumulativo e não integra o valor contratual, servindo como incentivo de pontualidade; assim, não se aplica sobre parcelas pagas após o vencimento, tampouco sobre valores pagos a título de purgação de mora.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E ENCARGOS MORATÓRIOS:

5.1) O não pagamento de qualquer parcela no prazo devido acarretará automaticamente:

- a) multa moratória de **2%** (dois por cento) sobre o valor atualizado da parcela;
- b) juros de mora de **1%** (um por cento) ao mês, *pro rata die*;
- c) correção monetária pelo IPCA;



d) honorários advocatícios de **10%** (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e **20%** (vinte por cento) em cobrança judicial, além das custas, despesas processuais e taxas bancárias.

5.2) A tolerância ou complacência da VENDEDORA em relação a qualquer atraso não implica renúncia de direitos, permanecendo hígidas as penalidades.

5.3) O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a VENDEDORA a notificar o(s) COMPRADOR(ES) para purgação da mora, no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79.

CLÁUSULA SEXTA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO:

6.1) Considerar-se-á vencido antecipadamente todo o débito quando:

- a. houver atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, após notificação e decurso do prazo de purgação previsto no art. 32 da Lei nº 6.766/79;
- b. o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de cumprir qualquer obrigação contratual relevante;
- c. houver tentativa de transferência ou cessão do contrato sem autorização prévia da VENDEDORA;
- d. o(s) COMPRADOR(ES) adotar(em) condutas que impeçam ou dificultem a regular atividade da loteadora ou o registro do empreendimento.

6.2) Declarado o vencimento antecipado, poderá a VENDEDORA:

- a. considerar rescindido o contrato, aplicando o procedimento de rescisão previsto na cláusula própria; ou
- b. exigir o pagamento integral do saldo devedor, acrescido dos encargos contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS ARRAS:

7.1) O valor pago a título de sinal representa arras confirmatórias, aplicáveis conforme arts. 417 a 420 do Código Civil.

7.2) Em caso de inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES):

- as arras serão retidas integralmente pela VENDEDORA.



7.3) Em caso de inadimplemento da VENDEDORA:

- as arras serão devolvidas em dobro, corrigidas monetariamente.

CLÁUSULA OITAVA – DA QUITAÇÃO PARCIAL

8.1) A cada pagamento efetuado, a quitação será exclusivamente parcial, limitando-se ao valor pago, não havendo quitação total sem declaração expressa.

8.2) A VENDEDORA não está obrigada a emitir termo de quitação global antes do pagamento integral do contrato.

CLÁUSULA NONA – DA POSSE E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

9.1) A posse será transmitida ao(s) COMPRADOR(ES) somente após:

- a. pagamento integral do sinal;
- b. assinatura do presente contrato;
- c. comprovação de adimplemento das parcelas vincendas até o momento da entrega da posse.

9.2) A posse conferida ao(s) COMPRADOR(ES) é precária, resolúvel e subordinada ao cumprimento integral do contrato, inclusive das regras urbanísticas e ambientais aplicáveis.

9.3) A posse não confere direito de propriedade, que somente será transferida com a outorga da escritura definitiva e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

9.4) Estão proibidos:

- a. início de obras ou edificações antes da liberação formal do loteamento para construção;
- b. ocupação irregular;
- c. despejo de resíduos, entulho ou materiais tóxicos;
- d. utilização para atividades nocivas à vizinhança ou ao meio ambiente.



9.5) Em caso de obras sem autorização, a VENDEDORA poderá determinar a demolição imediata às expensas do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

10.1) São obrigações da VENDEDORA:

- a. entregar o loteamento com a infraestrutura prevista no Quadro Resumo;
- b. fornecer plantas, memoriais descritivos, ARTs e documentos técnicos;
- c. realizar a demarcação e identificação dos lotes;
- d. manter regularidade fiscal e registral do empreendimento;
- e. promover a aprovação do loteamento perante os órgãos competentes;
- f. entregar o empreendimento no prazo ajustado (24 meses, prorrogáveis por mais 24, conforme Lei 6.766/79);
- g. comunicar formalmente a liberação para início de obras.

10.2) A VENDEDORA não responde:

- a. por danos ambientais causados por terceiros;
- b. por alterações posteriores de legislação municipal;
- c. por quedas de energia, água ou serviços públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)

11.1) São obrigações do(s) COMPRADOR(ES):

- a. pagar pontualmente todas as parcelas contratadas;
- b. respeitar as normas urbanísticas, ambientais e internas do loteamento;
- c. manter o lote limpo, sem entulhos, lixo, focos de dengue ou materiais que representem risco;
- d. não construir antes da liberação oficial da VENDEDORA e do Município;
- e. permitir vistorias da VENDEDORA quando necessárias;
- f. comunicar mudança de endereço físico ou eletrônico;
- g. arcar com tributos e taxas municipais aplicáveis ao lote a partir da imissão na posse.

11.2) O descumprimento de qualquer das obrigações acima constitui infração contratual, sujeita às penalidades previstas neste instrumento, inclusive rescisão.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO

12.1) A VENDEDORA se obriga a entregar, conforme normas municipais e Lei 6.766/79, a seguinte infraestrutura:

- a. abertura, nivelamento e demarcação de vias;
- b. pavimentação primária (cascalhamento);
- c. rede de distribuição de água;
- d. rede de energia elétrica e iluminação pública;
- e. sistema de drenagem pluvial;
- f. sinalização básica.

12.2) O prazo de execução é de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por igual período por:

- a. caso fortuito ou força maior;
- b. exigências supervenientes do Município;
- c. eventos climáticos extraordinários;
- d. atraso de concessionárias ou órgãos públicos.

12.3) A qualidade e padrão da infraestrutura obedecerão ao projeto aprovado pelos órgãos competentes e incorporado à matrícula do loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA OBSERVÂNCIA À LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

13.1) O(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se a observar integralmente a legislação municipal vigente relativa ao uso e ocupação do solo, normas edilícias e demais disposições aplicáveis à construção no lote objeto deste contrato, responsabilizando-se por obter todas as licenças, autorizações e alvarás necessários junto aos órgãos competentes. Fica vedada qualquer edificação em desacordo com as normas municipais, sob pena de responderem civil e administrativamente pelas infrações cometidas, sem prejuízo das demais sanções previstas em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS

14.1) A partir da imissão na posse, o(s) COMPRADOR(ES) é(são) responsável(eis) por todos os tributos incidentes sobre o lote, inclusive IPTU, taxas municipais e contribuições de melhoria.



14.2) Antes da escritura definitiva, eventuais débitos tributários anteriores são de responsabilidade exclusiva da VENDEDORA.

14.3) Todas as despesas de escritura, ITBI, registro e emolumentos cartorários são de responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), salvo disposição legal em contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

15.1) Quitado integralmente o preço e cumpridas todas as obrigações contratuais, o(s) COMPRADOR(ES) terá(ão) direito à escritura definitiva de compra e venda, no prazo máximo de **60** (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período em caso de exigência do Cartório ou órgão público.

15.2) A escritura será lavrada no Cartório de Notas escolhido pela VENDEDORA, salvo se houver impedimento ou exigência legal diversa.

15.3) Caso o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de comparecer no ato de assinatura da escritura, após notificação, será considerado em mora, podendo ser aplicada multa contratual e ser reiterado o procedimento de rescisão.

15.4) A propriedade somente se transmite com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme art. 1.245 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1) O presente instrumento poderá ser rescindido:

- a. por vontade das partes, de comum acordo;
- b. por vontade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), a qualquer tempo;
- c. por culpa do(s) COMPRADOR(ES), em razão de inadimplemento contratual;
- d. por culpa da VENDEDORA;
- e. por caso fortuito ou força maior que impossibilite a continuidade do contrato.

16.2) O (s) COMPRADOR(ES) poderá(ão), a qualquer tempo, requerer a rescisão contratual, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores pagos, observado o disposto no art. 32-A da Lei 6.766/79, com as seguintes retenções:



- a. fruição de **0,75%** (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato;
- b. cláusula penal de até **10%** sobre o valor atualizado do contrato;
- c. impostos, taxas e tributos incidentes sobre o lote após a posse;
- d. despesas administrativas razoáveis e comprováveis;
- e. valor correspondente à comissão de corretagem, quando integrada ao preço;
- f. encargos moratórios de parcelas eventualmente atrasadas.

16.3) A devolução será realizada no prazo máximo de **12 (doze)** parcelas mensais e sucessivas, a partir da formalização da rescisão, conforme autorizado pelo art. 32-A, §6º, da Lei 6.766/79.

16.4) A rescisão por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES) ocorrerá automaticamente quando:

- a. houver atraso de **03 (três)** parcelas, consecutivas ou não;
- b. houver descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas 11, 12 e 13;
- c. houver construção irregular ou sem aprovação;
- d. houver transferência ou cessão sem consentimento.

Nessas hipóteses, aplicam-se as mesmas retenções da cláusula anterior.

16.5) O(s) COMPRADOR(ES) será(ão) notificado(s) para purgar a mora em 30 (trinta) dias, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79.

16.6) Se a VENDEDORA der causa à rescisão:

- a. restituirá integralmente os valores pagos;
- b. acrescidos de correção monetária integral;
- c. acrescidos de juros legais;
- d. sem aplicação de qualquer retenção.

Se comprovada má-fé, poderá incidir devolução em dobro, nos termos do art. 940 do Código Civil e art. 42 do CDC.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE



17.1) Rescindido o contrato por qualquer motivo imputável ao(s) COMPRADOR(ES), este(s) se obriga(m) a:

- a. desocupar o lote no prazo de 30 dias;
- b. retirar materiais, resíduos, equipamentos e construções irregulares;
- c. devolver o lote limpo e livre de ocupantes.

17.2) Não sendo cumprido o prazo, incidirá multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), sem prejuízo do ajuizamento de ação de reintegração de posse.

17.3) Quaisquer construções existentes no lote, se incompatíveis com as normas urbanísticas, poderão ser demolidas às custas do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PENALIDADES

18.1) Caracteriza-se infração contratual, sujeita às penalidades previstas, qualquer das seguintes condutas:

- a. descumprimento de obrigações financeiras;
- b. violação das normas urbanísticas;
- c. recusa injustificada à assinatura da escritura;
- d. impedimento de vistoria;
- e. início de obra sem autorização;
- f. uso irregular do lote.

18.2) As penalidades incluem:

- a. multa prevista no Quadro Resumo;
- b. suspensão de benefícios contratuais;
- c. vencimento antecipado da dívida;
- d. rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO (CDC)

19.1) O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) desistir da compra no prazo de **7 (sete) dias**, contados da assinatura do contrato, quando a contratação ocorrer fora da sede da VENDEDORA ou por meios eletrônicos.



19.2) Exercido o direito, a VENDEDORA restituirá integralmente os valores pagos, monetariamente atualizados, no prazo máximo de **10 (dez) dias**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES

20.1) Todas as notificações deverão ser feitas:

- a. por carta registrada;
- b. por e-mail fornecido no Quadro Resumo;
- c. por WhatsApp confirmado;
- d. ou por cartório (AR/notificação extrajudicial).

20.2) A alteração de endereço físico ou eletrônico deve ser comunicada com **10 (dez)** dias de antecedência.

20.3) Consideram-se válidas as notificações enviadas aos dados constantes no cadastro do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

21.1) A cessão total ou parcial dos direitos deste contrato depende de autorização prévia e expressa da VENDEDORA.

21.2) A VENDEDORA poderá:

- a. aprovar a cessão;
- b. cobrar taxa administrativa razoável;
- c. exigir adimplência integral;
- d. recusar a cessão por motivos fundamentados.

21.3) A cessão sem autorização constitui justa causa para rescisão contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA SUCESSÃO

22.1) O presente contrato vincula as partes e seus sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



23.1) Este contrato substitui e unifica quaisquer versões anteriores firmadas entre as partes.

23.2) O(s) COMPRADOR(ES) declara(m):

- a. ter lido todas as cláusulas;
- b. compreender integralmente os termos;
- c. estar ciente das restrições urbanísticas;
- d. conhecer o loteamento e suas características;
- e. não ter sido induzido por erro ou dolo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO

24.1) Para dirimir questões oriundas deste instrumento, as partes elegem o foro da Comarca de Mossâmedes - GO, nos termos do art. 47 da Lei 6.766/79, com exclusão de qualquer outro.

E, por estarem justas e contratadas, as condições gerais de contratação em epígrafe, vêm rubricadas pelas Partes, produzindo os seus jurídicos e legais efeitos.

Mossâmedes - GO, ____ de _____ de 2025.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR



TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: