

KIT DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Prezado(a) Corretor(a),

Você está recebendo neste momento o “KIT DO CORRETOR DE IMÓVEIS” elaborado pelo CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI 07ª REGIÃO/PE.

Este Kit tem o intuito de trazer ao(à) nobre colega modelos básicos de Autorização de Venda, Termo de Visitação, Recibo de Sinal de Negócio, Contrato de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos, além da Resolução COFECI n.º 458/95, de 15/12/1995.

Antes de falarmos sobre cada um dos modelos citados, vale a pena ressaltar que são modelos sugestivos e como é de conhecimento do(a) nobre colega, **cada caso é um caso**, então, a sua habilidade e versatilidade serão fatores decisivos para elaboração de cada documento de forma definitiva, o que trará a satisfação do serviço prestado e o reconhecimento da sociedade, engrandecendo e fortificando a imobiliária.

AUTORIZAÇÃO DE VENDA

A Lei n.º 6.530/78, em seu Artigo 20, inciso III, determina que é vedado ao Corretor de Imóveis: **“III – anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;”**

Recentemente, o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, baixou a Resolução n.º 458/95, que fortalece esta determinação da Lei.

Assim sendo, a Autorização de Venda é o instrumento mais importante entre o(a) Corretor(a) de Imóveis e seu cliente, pois, além de autorizar o(a) Corretor(a) a transacionar um imóvel ou vários imóveis, como o caso determinar, é contrato de prestação de serviço, é o documento onde se estabelece a relação entre as partes, seus direitos e obrigações.

Não se esqueça, ao contratar um serviço, faça-o por escrito, as contratações verbais além de conturbadas não têm amparo legal, não asseguram a **nenhuma das partes os seus direitos**.

TERMO DE VISITAÇÃO

Este documento é o **único registro** que o(a) Corretor(a) de Imóveis está realmente trabalhando, se dedicando ao serviço para o qual foi encontrado.

Deve ser usado sempre que o(a) colega mostrar o imóvel para um pretendente, assegurando o direito de preferência da transação, tanto para o pretendente quanto para o(a) intermediador(a).

Nota, neste documento deverão ser anotadas todas as observações feitas pelo pretendente para que não fique dúvidas se a transação for efetuada posteriormente.

RECIBO DE SINAL DE NEGÓCIO

O Recibo de Sinal de Negócio é o instrumento que determina a vontade das partes de efetivarem uma transação.

O Sinal de Negócio, desde que as partes determinem, é regido pelos Artigos n.ºs 1.094 e seguintes do Código Civil Brasileiro, publicamente conhecida como **Lei de ARRAS**.

Em síntese, esta lei diz que: **se o(a) adquirente desistir do negócio, perde o sinal dado em favor do(a) vendedor(a), caso contrário, se o(a) vendedor(a) desistir do negócio, se obriga a devolver em dobro o sinal recebido**.

Nunca deixe de consultar as partes sobre a inclusão das ARRAS no negócio a ser efetuado. Esclareça da importância de sua inclusão.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Este contrato deve ser usado sempre que as partes não forem transferir, de forma definitiva o domínio do imóvel, ou seja, quando não houver escritura definitiva no fechamento do negócio.

O contrato de Promessa de Compra e Venda só pode existir quando o(a)(s) proprietário(a)(s) possuir(em) o título definitivo do imóvel, como por exemplo: escritura pública de compra e venda; escritura

pública de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca; instrumento particular de compra e venda (desde que seja outorgado com interveniência de Agente Financeiro ligado ao Sistema Financeiro da Habitação); instrumento particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca (desde que seja outorgado com interveniência de Agente Financeiro ligado ao Sistema Financeiro da Habitação). Para simplificar: quando ou não se pode lavrar um contrato particular de Promessa de Compra e Venda: observar na Certidão Negativa de Ônus Reais se o imóvel é de propriedade do(a)s transmitente(s) ou se está prometido a venda ao(à)s mesmo(a)s).

Contratos oriundos de convênios com órgãos Públicos, principalmente os financiados pela Caixa Econômica Federal, eram através de Instrumento de Promessa de Compra e Venda, neste caso, **nunca lavre um instrumento de Promessa Compra e Venda. Não se esqueça, o(a)s proprietário(a)s quando na qualidade de Promissário Comprador, não detem(êm) o domínio do imóvel, não possui o “título definitivo”**. PRESTE MUITA ATENÇÃO.

CESSÃO DE DIREITOS

A Cessão de Direitos será usada no sentido contrário da Promessa de Compra e Venda, ou seja, quando o(a)s proprietário(a)s é Promissário(a)s Comprador(a)s do imóvel objeto da transação, neste caso, não possui o **domínio** sobre o imóvel.

A lavrar qualquer instrumento não se esqueça de mencionar os nomes corretores das partes contratantes, bem como a sua qualificação completa (profissão, número de identidade e órgãos expedidor, número do CPF, endereço e, quando casados, o regime de casamento e se o enlace matrimonial ocorreu antes ou depois da lei n.º 6.515/77 – Lei do Divórcio de 26/12/1977).

Quando o(a) vendedor(a), o cônjuge terá que participar do ato, não importando o regime de casamento e nem se o imóvel foi adquirido antes do enlace. No caso do regime de casamento ser o da **separação de bens**, o cônjuge comparecerá como **assistente** e não como vendedor(a). Quando ocorrer do imóvel ter sido adquirido pelo(a) vendedor(a) quando solteiro(a) e a transação se der após o casamento e este Ter sido pelo regime da **comunhão parcial de bens**, o cônjuge também participará como assistente. Somente no caso do regime de casamento em **comunhão universal de bens**, o casal assina na qualidade de vendedores.

Todas as alterações ocorridas no estado civil do(a)s proprietário(a)s casamento, separação e falecimento (viuvez) – terão que ser averbados no Cartório do Registro de Imóveis.

Para que o(a) nobre colega se intere da situação jurídica do imóvel compare a documentação apresentada pelo(a)s proprietário(a)s com a certidão de ônus reais expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis.

O valor da transação e a forma de pagamento devem ser expostos no instrumento de maneira clara e objetiva. Quando um bem móvel – telefone, carro, etc. – entrar no negócio, faça constar o bem e seu valor correspondente em moeda corrente.

Prazos e condições para entrega do imóvel, estado de conservação, utensílios e aparelhos incluídos no valor da venda e a situação fiscal, condominial, taxas de água e luz e demais despesas incidentes sobre o imóvel também são de grande importância em um instrumento que caracterize a transação.

Faça-se presente no instrumento que foi concebido através de sua intermediação, assine como testemunha, mencionando o número de sua inscrição no CRECI.

Esperamos que esta pequena contribuição venha trazer aos(às) nobres colegas novos dispositivos para o exercício da atividade do Corretor de Imóveis.

AUTORIZAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS
(modelo sugerido pelo CRECI/PE)

CONTRATANTE(S):

(nome)	(nacionalidade)	(CPF)
(cônjuge)	(nacionalidade)	(CPF)
(endereço)	(bairro)	(Cidade/Estado)
(fone)	(fone)	(fone)

CONTRATADO(A):

(Corretor de Imóveis/Empresa)	(nº CRECI)	(qualificação)	(CPF/CGC)
(endereço)	(bairro)	(Cidade/Estado)	
(fone)	(fone)	(fone)	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

(endereço)	(bairro)	(Cidade/Estado)
(complemento)		
(preços e valores)		

CONDIÇÕES

1ª) A presente autorização de venda com exclusividade, tem o seu amparo na Lei 6.530, Art. 20, item III, de 12/05/78 e pela Resolução COFECI nº 458/95, de 15/12/95;

2ª) É concedida pelo prazo de ____ (_____) dias, a contar desta data, prorrogada automaticamente, por tempo indeterminado, caso o(s) **contratante(s)**, após o término do prazo, não se manifeste(m) expressamente por escrito;

3ª) O(a)s **contratante(s)** se compromete(m) a pagar os honorários de ____% (_____) o(a) **contratado(a)**, desde que a compra, venda ou permuta, seja feita dentro do prazo acima estipulado, ou na sua prorrogação, que será descontado, proporcionalmente, no ato do sinal do negócio dado pelo(a) **promissório(a) comprador(a)**. No caso do sinal do negócio ser inferior à comissão, o saldo será abatido na mesma proporção, no pagamento das parcelas pactuadas;

4ª) Estando vencido o prazo acima estipulado, o direito aos honorários subsistirá pelo prazo de 06 (seis) meses, caso o imóvel seja vendido ou negociado através da aproximação promovida pelo(a) contratado(a);

5ª) O(A) contratado(a) autorizado(a), se compromete a não medir esforços no sentido de comercializar o imóvel, dentro das condições acima estipuladas, agindo de forma legal, obedecendo fielmente as Leis e ao Código de Ética da Profissão, estabelecido pelo CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI;

6ª) O(A)(S) contratante(s) se responsabiliza(m) por todas as informações aqui prestadas acerca do imóvel objeto da presente autorização;

7ª) O(A)(S) contratado(a) está autorizado(a) em obter do agente financeiro, caso o imóvel esteja hipotecado, ou outros órgãos competentes, todas as informações necessárias e indispensáveis à realização do negócio;

8ª) Para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente Autorização, as partes elegem o Foro da Cidade de RECIFE/PE, renunciando-se a outro, por mais privilegiado eu seja.

Recife(PE), ____ de _____ de 19____.

CONTRATANTE(S): _____
CONTRATADO(A): _____
TESTEMUNHAS: _____

TERMO DE VISITAÇÃO
(modelo sugerido pelo CRECI/PE)

CORRETOR OU IMOBILIÁRIA
(endereço, telefone, nº do CRECI)

REQUISIZAÇÃO DE SAÍDA Nº 000000

Venda ()
Locação ()

Cliente: _____

Identidade nº: _____ CPF nº _____

Cônjuge: _____

Identidade nº: _____ CPF nº _____

End.Res.: _____

CEP: _____ Telefones: _____

Conhecimento do negócio através de: _____

Locais de preferência: _____

Nome do(a) corretor(a): _____

Inscrição no CRECI/PE nº: _____ Telefones: _____

Relatório do(a) corretor(a): _____

Data: _____ Hora de Saída: _____ Retorno: _____

IMÓVEL(IS) VISITADO(S) COM O(A) CLIENTE

Ref.: _____

(Residencial ou Comercial)

Endereço: _____

Valor para venda R\$: _____

Proposta: _____

Observações do(a) proponente: _____

Declaro(amos) que visitei(amos), nesta data, o imóvel acima com autorização do(a)(s) proprietário(a)(s).

Recife(PE), ____ de _____ de 19____.

assinatura do(a) cliente

imobiliária ou corretor(a)

assinatura do(a) proprietário(a)

corretor(a) responsável pela visita

RECIBO DE SINAL DE NEGÓCIO

Pelo presente instrumento particular de Recibo de Sinal de Negócio que entre si fazem, de um lado, como VENDEDOR(A)(ES) (**qualificação completa do(a)s vendedor(a)(es) – nome, profissão, estado civil, número da identidade e órgão expedidor, número do CPF, endereço – quando casado(a) constar o regime de casamento – é obrigatório a qualificação e assinatura do cônjuge**), e, de outro lado, como COMPRADOR(A)(ES): (**qualificação completa. Obs.: No caso do(a) comprador(a) ser casado(a), não se faz necessário o comparecimento de cônjuge, simplesmente a menção do nome e o regime de casamento**), que têm entre si, justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(A)(S) VENDEDOR(A)(ES), na qualidade de proprietário(a)(s) do imóvel (**descrever o imóvel, de preferência constando área, fração ideal, discriminação e quantidade de cômodos, etc. Para melhor descrição, observe a Certidão de ônus Reais – atente para as averbações contidas na certidão referentes a alterações ocorridas no imóvel, não deixe de constar a procedência**), declaram para os devidos fins de direito e para que produza seus legais efeitos em direito permitido que nesta data recebeu(ram) do(a)(s) COMPRADOR(A) a importância de R\$ ____ (**constar se em moeda corrente ou cheque, no caso de cheque, constar o n.º do mesmo, Banco Agência**), de cuja quantia lhe(s) dá(ão) a mais plena, rasa e geral quitação, PROVINIENTES DO SINAL E PRÍNCÍPIO DE PAGAMENTO DA QUANTIA MAIOR DE R\$ (**valor total da venda**), preço pelo qual se comprometeu(ram) lhe(s) vender, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus, inclusive de hipotecas, mesmo legais, o imóvel acima descrito e caracterizado.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que o restante do valor, ou seja, a quantia de R\$ (constar o(s) valor(es) e a(s) para complementar o preço total), o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) se obriga(m) e se compromete(m) a pagar diretamente ao(à)(s) VENDEDOR(A)(ES) por ocasião da (**constar quando e como se dará o restante do pagamento e, se for o caso os prazos suportáveis para inadimplência e para entrega do imóvel.**

CLÁUSULA TERCEIRA: Que o presente contrato é regido pelos n.ºs 1.094 e seguintes do Código Civil Brasileiro, ou seja, pela LEI DE ARRAS.

CLÁUSULA QUARTA: Respondem pelas obrigações aqui assumidas, eles contratantes, seus herdeiros e sucessores, elegendo estas mesmas partes o foro da Comarca de (cidade onde se localiza o imóvel ou o domicílio fiscal de uma das partes), para nele serem dirimidas todas e quaisquer questões ou pendências oriundas deste instrumento.

E, por assim haverem ajustado, firmam o presente em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Recife, PE, ____ de agosto de 1998.

(atenção: todas as partes assinam este instrumento)
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, na forma abaixo;
(modelo sugerido pelo CRECI/PE)**

Pelo presente instrumento particular de PROMESSA E VENDA que entre si fazem, de um lado, como PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES): (**qualificação completa do(a)s vendedor(a)(es) – nome, profissão, estado civil, número da identidade e órgão expedidor, número do CCPF, endereço, quando casado(a) constar o regime de casamento – é obrigatório a qualificação e assinatura do Cônjuge**), a seguir simplesmente designado(a)(s) de VENDEDOR(A)(ES); e, de outro lado, como PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(ES): (**qualificação completa.. Obs.: No caso do(a) comprador(a) ser casado(a), não se faz necessário o comparecimento do cônjuge, simplesmente a menção do nome e o regime de casamento**), a seguir simplesmente designado de COMPRADOR(A)(ES), que têm entre si, justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(A)(S) primeiro(a)(s) nomeado(a)(s), designado(a)(s) VENDEDOR(A)(ES) é (são) senhor(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus, inclusive de hipotecas, mesmo legais (**quando recair ônus sobre o imóvel, como por exemplo: hipoteca, consignar em substituição a expressão inclusive hipoteca, mesmo legais "a seguinte redação: a exceção do ônus constituído pela hipoteca em favor do (constar o Agente Financeiro)**), do imóvel (**descrever o imóvel, de preferência constando área, fração**

ideal, discriminação e quantidade de cômodos, etc. Para melhor descrição, observe a Certidão de Ônus Reais atente para as averbações contidas na certidão referentes a alterações

CLÁUSULA SEGUNDA: Que assim sendo, vem(êm) ele(a)(s) VENDEDOR(A)(ES), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, prometer como de fato e na verdade prometido tem(êm) vender(em) dito imóvel ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) e este(s) por sua vez, se obriga(m) e se compromete(m) comprá-lo, pelo preço certo e ajustado de R\$ **(além do valor total da venda, a forma de pagamento; se o pagamento for efetuado em parcelas, constar a quantidade, o valor e data de vencimento de cada uma; se em moeda corrente ou cheque, no caso de cheque, constar o nº do mesmo, banco e agência)**, de cuja quantia lhe(s) dá(ão) a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação **(quando o pagamento for parcelado, a quitação somente será dada na primeira parcela e as demais serão contra-recibos; ou na assinatura do instrumento definitivo – NÃO SE ESQUEÇA: ESTE INSTRUMENTO É SOMENTE UMA “PROMESSA DE COMPRA E VENDA”, se fará necessário, futuramente, o instrumento definitivo)**. **NOTA: Caso a venda seja feita para mais de um(a) comprador(a) – não se levando em conta marido e mulher – constar a porcentagem que cada adquirente terá no imóvel e a participação no valor total da venda.**

CLÁUSULA TERCEIRA: Que o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) será(ão) imitado(a)(s) na posse, domínio, direito, uso, gozo, ação e servidão sobre o imóvel objeto da presente a partir desta data **(se for o caso, constar a data em que será a posse do imóvel)**, correndo por conta única e exclusiva do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a partir do recebimento do imóvel, todas as taxas, impostos, emolumentos, custas, escritura e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, mesmo que cobradas e/ou lançadas em nome do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES). Obrigam-se ainda o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) a cumprir e respeitar o contrato de financiamento anteriormente mencionado **(caso o imóvel seja financiado)** e a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno **(caso o imóvel seja em condomínio, como por exemplo: apartamento)**, em todas as suas cláusulas e condições, as quais declara(m) conhecer.

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel objeto da presente será entregue ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), na conformidade da Cláusula Terceira supra, no estado de conservação em que se encontra, absolutamente em dia com todas as taxas, impostos, emolumentos, água, luz **(e condomínio – se for o caso)**. **ATENÇÃO: caso haja acessórios que estejam incluídos no imóvel, tais como cortinas, lustres, armários não embutidos, etc., que foram incluídos no preço da venda ou que as partes, de comum acordo, resolveram embuti-los na transação, deverão ser consignados nesta Cláusula.**

CLÁUSULA QUINTA: O(A)(S) VENDEDOR(A)(ES) se obriga(m) e se compromete(m) a prestar(em) toda e qualquer assistência, bem como sua(s) presença(s), se e quando solicitado(a)(s) for(em), para a transferência definitiva do imóvel objeto do presente, em favor do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou a quem este(s) indicar(em), sem reclamação, futuramente, por parte do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES), de quaisquer importâncias devidas, além das aqui ajustadas, independentemente de outorga de procurações.

CLÁUSULA SEXTA: (Caso o(a)(s) VENDEDOR(A)(ES) outorguem procuração). Fica fazendo parte integrante do presente instrumento, a procuração pública lavrada no Cartório do ____ Ofício de Notas local, às fls. _____ do Livro nº _____, em favor de _____. **(NÃO ESQUEÇA: O(A)(S) CESSIONÁRIO(A)(S) não pode(m) ser procurador(es) em causa própria).**

CLÁUSULA SÉTIMA: Na hipótese de Sinistro, de falecimento ou mesmo de separação do(a)(s) VENDEDOR(A)(ES), fica desde já o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou seus beneficiários ou sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo inventário e requerem junto ao Cartório e/ou Juízo competente, a Carta de Adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao imóvel objeto da presente, podendo para tanto: constituir advogados com os poderes da Cláusula “*ad judícia*”, perante qualquer Foro, Instância ou Tribunal.

CLÁUSULA OITAVA : O presente contrato é feito entre as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretatável, desde que as obrigações aqui assumidas estejam totalmente cumpridas e satisfeitas, obrigando-se estas mesmas partes a manterem este instrumento para sempre bom, firme e valiosos e ao(à)(s) VENDEDOR(A)(ES) a responder(em) pelos riscos da Evicção de Direitos, se e quando chamado(a)(s) for(em) à Autoria, em qualquer tempo e época.

CLÁUSULA NONA : Elegem as partes contratantes, com expressa renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de **(jurisdição do imóvel)**, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas, questões ou pendências oriundas ou decorrentes deste instrumento.

CLÁUSULA ADICIONAL (Para ser usada caso a primeira parcela paga seja a título de sinal de negócio): O presente contrato é regido pelos Artigos nº 1.094 e seguintes do Código Civil Brasileiro, ou seja, pela LEI DE ARRAS.

E, por assim haverem ajustado, firmam o presente em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus legais efeitos em direito permitido.

Recife(PE), ____ de _____ de 19____.

(atenção: todas as partes assinam este instrumento)
Reconhecer firmas.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS, na forma abaixo.
(modelo sugerido pelo CRECI/PE)

Pelo presente instrumento particular de CESSÃO DE DIREITOS, VANTAGENS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES, que entre si fazem, de um lado, como CEDENTE(S) (**qualificação completa do(a)s cedente(s) – nome, profissão, estado civil, nº da identidade e órgão expedidor, nº do CPF, endereço – quando casado(a) constar o regime de casamento – é obrigatório a qualificação e assinatura do cônjuge**), a seguir simplesmente designado(a)s de CEDENTE(S); e, de outro lado, como CESSIONÁRIO(A)(S): (**qualificação completa. Obs.: No caso do(a) cessionário(a) ser casado(a), não se faz necessário o comparecimento do cônjuge, simplesmente a menção do nome e o regime de casamento**), a seguir simplesmente designado(a)s de CONCESSIONÁRIO(A)(S), que têm entre si, justo e contratado o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(A)(S) primeiro(a)s nomeado(a)s, designado(a)s CEDENTE(S), é (são) senhor(es) e legítimo(a)s possuído(a)(es), de todos os direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades sobre a aquisição do imóvel (**descrever o imóvel, de preferência constando área, fração ideal, discriminação e quantidade de cômodos, etc. Para melhor descrição, observe a Certidão de Ônus Reais – atente para as averbações contidas na certidão referentes a alterações ocorridas no imóvel, não deixe de constar a procedência**).

CLÁUSULA SEGUNDA: Que assim sendo, vem(êm) ele(a)s CEDENTE(S), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ceder e transferir, como de fato e na verdade cedido e transferido tem(êm), todos os seus referidos direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades sobre a aquisição do dito imóvel, em favor do(a)s CESSIONÁRIO(A)(S), pelo preço certo e ajustado de R\$ (**além do valor total da cessão, a forma de pagamento; se o pagamento for efetuado em parcelas, constar a quantidade, o valor e data de vencimento de cada uma; se em moeda corrente ou cheque, no caso de cheque, constar o nº do mesmo, banco e agência**), de cuja quantia lhe(s) dá(ão) a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação (**quando o pagamento for parcelado, a quitação somente será dada na primeira parcela e as demais serão contra-recibos**). **NOTA: caso a cessão seja feita para mais de um(a) cessionário(a) – não se levando em conta marido e mulher – constar a porcentagem que cada adquirente terá no imóvel e participação no valor total da venda.**

CLÁUSULA TERCEIRA: Que o(a)s CESSIONÁRIO(A)(S) será(ão) imitado(a)s na posse, direito, uso, gozo, ação e serviço sobre o imóvel objeto da presente a partir desta data (**se for o caso, constar a data em que será dada a posse do imóvel**), correndo por conta única e exclusiva do(a)s CESSIONÁRIO(A)(S), a partir do recebimento do imóvel, todas as taxas, impostos, emolumentos, custas, escritura e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, mesmo que cobradas e/ou lançadas em nome do(a)s CEDENTE(S). Obriga(m)-se ainda o(a)s CESSIONÁRIO(A)(S) a cumprir(em) e respeitar(em) o contrato de financiamento anteriormente mencionado (**caso o imóvel seja financiado**) e a Convenção de Condomínio e o regimento Interno (**caso o imóvel seja em condomínio, como por exemplo: apartamento**), em todas as suas cláusulas e condições, as quais declara(m) conhecer. **NÃO SE ESQUEÇA: Este documento somente será usado para quem não tem escritura definitiva do imóvel, assim sendo, futuramente será obrigado a fazê-la. Então, consigne a cargo de quem ficará as despesas com a escritura definitiva, aquela que será outorgada em favor do(a)s CEDENTE(S).**

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel objeto da presente será entregue ao(à)s CESSIONÁRIO(A)(S), na conformidade da Cláusula Terceira supra, no estado de conservação em que se encontra, absolutamente em dia com todas as taxas, impostos, prestações, emolumentos, água e luz (**e condomínio – se for o caso**). **ATENÇÃO: caso haja acessórios que estejam incluídos no imóvel, tais como cortinas, lustres, armários não embutidos, etc., que foram incluídos no preço da cessão ou que as partes, de comum acordo, resolveram embuti-los na transação, deverão ser consignados nesta Cláusula.**

CLÁUSULA QUINTA: O(A)(S) CEDENTE(S) se obriga(m) e se compromete(m) a prestar(em) toda e qualquer assistência, bem como sua(s) presença(s), se e quando solicitado(a)s for(em), para a transferência definitiva do imóvel objeto do presente, em favor do(a)s CESSIONÁRIO(A)(S) ou a quem este(s) indicar(em), sem reclamação, futuramente, por parte do(a)s CEDENTE(S), de quaisquer importâncias devidas, além das aqui ajustadas, independentemente de outorga de procurações.

CLÁUSULA SEXTA: (Caso o(a)s CEDENTE(S) outorguem procuração). Fica fazendo parte integrante do presente instrumento, a procuração pública lavrada no Cartório do _____ Ofício de Notas local, às fls. _____ do Livro nº _____, em favor de _____. (**NÃO ESQUEÇA: O(A)(S) CESSIONÁRIO(A)(S) não pode(m) ser procurador(es) em causa própria**).

CLÁUSULA SÉTIMA: Na hipótese de Sinistro, de falecimento ou mesmo de separação do(a)(s) CEDENTE(S), fica desde já o(a)(s) CESSIONÁRIO(A)(S) ou seus beneficiários ou sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo inventário e requerem junto ao Cartório e/ou Juízo competente, a Carta de Adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao imóvel objeto da presente, podendo para tanto: constituir advogados com os poderes da Cláusula “*ad judícia*”, perante qualquer Foro, Instância ou Tribunal.

CLÁUSULA OITAVA : O presente contrato é feito entre as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretroatável, desde que as obrigações aqui assumidas estejam totalmente cumpridas e satisfeitas, obrigando-se estas mesmas partes a manterem este instrumento para sempre bom, firme e valiosos e ao(à)(s) VENDEDOR(A)(ES) a responder(em) pelos riscos da Evicção de Direitos, se e quando chamado(a)(s) for(em) à Autoria, em qualquer tempo e época.

CLÁUSULA NONA : Elegem as partes contratantes, com expressa renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de (**jurisdição do imóvel**), para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas, questões ou pendências oriundas ou decorrentes deste instrumento.

CLÁUSULA ADICIONAL (Para ser usada caso a primeira parcela paga seja a título de sinal de negócio): O presente contrato é regido pelos Artigos nº 1.094 e seguintes do Código Civil Brasileiro, ou seja, pela LEI DE ARRAS.

E, por assim haverem ajustado, firmam o presente em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus legais efeitos em direito permitido.

Recife(PE), ____ de _____ de 19____.

**(atenção: todas as partes assinam este instrumento)
Reconhecer firmas**