

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA  
DE IMÓVEL RURAL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Rural com Alienação Fiduciária,

de um lado, na qualidade de PROMITENTES VENDEDORES:

Qualificação de cada PROMITENTE VENDEDOR: Nome completo, Nacionalidade, Estado Civil. Profissão, RG, Órgão emissor, CPF, Endereço completo. Se casado(a): Regime do casamento, Data do casamento, Nome completo do cônjuge, Nacionalidade do cônjuge, Estado Civil do cônjuge, Profissão do cônjuge, RG do cônjuge, Órgão emissor do RG do cônjuge, CPF do cônjuge, Endereço completo do cônjuge.

de outro lado, na qualidade de PROMISSÁRIOS COMPRADORES:

Qualificação de cada PROMITENTE COMPRADOR: Nome completo, Nacionalidade, Estado Civil. Profissão, RG, Órgão emissor, CPF, Endereço completo. Se casado(a): Regime do casamento, Data do casamento, Nome completo do cônjuge, Nacionalidade do cônjuge, Estado Civil do cônjuge, Profissão do cônjuge, RG do cônjuge, Órgão emissor do RG do cônjuge, CPF do cônjuge, Endereço completo do cônjuge.

de ora em diante designados simplesmente PROMISSÁRIOS COMPRADORES, têm entre si justo e contratado o que se segue:

**CLÁUSULA I - DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:**

Os PROMITENTES VENDEDORES declaram, sob as penas da lei, que, a justo título, são senhores e legítimos proprietários do imóvel a seguir descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, hipotecas e cauções.

Descrição do Imóvel Rural conforme sua matrícula.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A Matrícula n.º \_\_\_ é composta por \_\_\_ páginas, cujas cópias rubricadas pelas partes e anexadas passam a fazer parte integrante deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O descrito imóvel encontra-se cadastrado:

- a) No Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob nº \_\_\_;
- b) Na Receita Federal com NIRF nº \_\_\_; e
- c) Na Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente pelo CAR - Cadastro Ambiental Rural nº \_\_\_.

**Rubricas**      1)\_\_\_\_\_      2)\_\_\_\_\_      3)\_\_\_\_\_      4)\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O Resumo do CAR - Cadastro Ambiental Rural nº \_\_\_\_ é composto por \_\_\_\_ páginas, cujas cópias rubricadas pelas partes e anexadas passam a fazer parte integrante deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Referido imóvel rural foi havido pelos PROMITENTES VENDEDORES em 28/04/1986 pelo falecimento de Fritz Hollaender que, por sua vez, adquiriu a Fazenda Campininha em 04/01/1951. Registro Anterior R. \_\_ – Matrícula n.º \_\_\_\_, em \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram estarem cientes de que o referido imóvel rural não poderá ser subdividido porque o módulo mínimo da região estabelecido pelo INCRA é de dois hectares.

## **CLÁUSULA II - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

Pelo presente instrumento os PROMITENTES VENDEDORES prometem vender e os PROMISSÁRIOS COMPRADORES prometem comprar o imóvel rural descrito e caracterizado na Cláusula I, pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), a ser pago nas seguintes condições:

- a) R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), a título de sinal e princípio de pagamento, que os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão aos PROMITENTES VENDEDORES por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a Conta Corrente de \_\_\_\_, Conta Corrente n.º \_\_\_\_, da Agência \_\_\_\_, do Banco \_\_\_\_, concomitantemente à assinatura deste Instrumento.
- b) R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), a serem pagos pelos PROMISSÁRIOS COMPRADORES aos PROMITENTES VENDEDORES em \_\_ (\_\_\_\_) parcelas de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cada uma, com vencimentos mensais e consecutivos, até o dia \_\_ (\_\_\_\_) de cada mês, vencendo a primeira em \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e a última em \_\_/\_\_/\_\_\_\_. Estas parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPC da FIPE, ou seja logo após os dias \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_ de cada ano. Os pagamentos devem ser efetuados por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a Conta Corrente de \_\_\_\_, Conta Corrente n.º \_\_\_\_, da Agência \_\_\_\_, do Banco \_\_\_\_.

## **CLÁUSULA III - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

Para garantia do pagamento do preço referido na CLÁUSULA II, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, constituem alienação fiduciária, sobre a propriedade resolúvel do imóvel deles FIDUCIANTES, nos termos da Lei Federal número nº 9.514/97 e suas alterações de acordo com a Lei nº 10.931/04, o que exercem livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, mesmo de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, alienação fiduciária, impostos, taxas, contribuições (tributos), tarifas foro ou pensão, litígios ou gravames de qualquer natureza, responsabilidade mesmo legal, adquirido por este mesmo instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Por força deste instrumento, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES cedem e transferem aos PROMITENTES VENDEDORES, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária na Matrícula do Imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu, estará constituída a propriedade fiduciária em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se os PROMISSÁRIOS COMPRADORES possuidores diretos e os PROMITENTES VENDEDORES possuidores indiretos do imóvel objeto da garantia fiduciária.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Após o terceiro dia útil depois do registro a que se refere o parágrafo anterior e enquanto adimplentes, fica assegurado aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES a posse direta, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.

**PARÁGRAFO QUARTO** - A garantia fiduciária abrange o imóvel objeto do presente instrumento e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e permanecerá pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor, reajustado, e seus encargos, e até que os PROMISSÁRIOS COMPRADORES cumpram integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato e ao imóvel, ou seja: após o pagamento das \_\_ (\_\_\_) parcelas, em data antecipada ou até as datas de seus vencimentos e na forma prevista na letra “b” do caput da Cláusula II), valendo como prova de extinção desta garantia fiduciária somente o termo de quitação fornecido pelos PROMITENTES VENDEDORES aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

**PARÁGRAFO QUINTO** - A posse direta de que ficam investidos os PROMISSÁRIOS COMPRADORES manter-se-á enquanto estes se mantiverem adimplentes, obrigando-se os mesmos a manterem, conservarem e guardarem o imóvel, pagarem pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia.

**PARÁGRAFO SEXTO** - Se os PROMITENTES VENDEDORES vierem a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES deverão reembolsá-la dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades previstas para casos de inadimplemento.

#### **CLÁUSULA IV – DA OBRIGATORIEDADE DA AVERBAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES se obrigam a providenciar e a pagar exclusivamente todas despesas e taxas da escritura pública com a alienação fiduciária e estas averbações na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu impreterivelmente até o dia \_\_/\_\_/\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O não cumprimento do estipulado nesta Cláusula implicará imediatamente em nulidade deste Instrumento Particular de Compra e Venda, perdendo os PROMISSÁRIOS COMPRADORES a favor dos PROMITENTES VENDEDORES, todas quantias pagas até então, sem direito a qualquer restituição ou compensação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram estarem cientes que não poderão utilizar o imóvel antes de receberem a posse direta do mesmo, ou seja: a partir do terceiro

dia útil após a averbação do contrato de alienação fiduciária na Matrícula do Imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu, conforme estabelecido no PARÁGRAFO TERCEIRO da CLÁUSULA III - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

#### **CLÁUSULA V – DAS OBRIGAÇÕES DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES:**

Como a garantia recai sobre o imóvel, enquanto houver a pendência da dívida aqui noticiada, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES obrigam-se a:

- a) pagar, nos devidos tempos, todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos federais, estaduais e municipais que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel dado em garantia, apresentando aos vendedores, sempre que por ele solicitado, a comprovação hábil desses pagamentos;
- b) manter em perfeito estado de conservação e segurança;
- c) não alienar nem gravar o imóvel dado em garantia, salvo com expressa anuência dos PROMISSÁRIOS VENDEDORES; e
- d) Asseguram os FIDUCIANTES, enquanto adimplentes, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel objeto Do presente instrumento.

#### **CLÁUSULA VI – DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:**

Caso os PROMISSÁRIOS COMPRADORES não paguem dentro do prazo a parcela prevista neste instrumento, incidirá sobre ela multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor em aberto, bem como juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além da correção monetária, calculados pelos índices de variação do IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas, a contar do vencimento até efetiva liquidação.

#### **CLÁUSULA VII - DO INADIMPLEMENTO:**

Na hipótese dos FIDUCIANTES deixarem de pagar, na data do vencimento, a parcela prevista neste instrumento, os PROMISSÁRIOS VENDEDORES, transcorrido 15 (quinze) dias da data do vencimento da parcela, promoverão a constituição em mora dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, bastando, para tanto, requerer ao Sr. Oficial do Oficial de Registro de Imóveis competente, que intime os compradores a pagar, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescida dos juros, correção monetária e encargos aqui acordados, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais e impostos imputados aos imóveis e despesas de cobrança de intimação (na forma da lei 9514/97, parágrafo primeiro do artigo 26), sob pena de consolidar-se a propriedade na pessoa dos PROMISSÁRIOS VENDEDORES, sendo que qualquer tolerância dos PROMISSÁRIOS VENDEDORES com relação a prazos maiores de atraso será mera opção dos PROMISSÁRIOS VENDEDORES, não podendo ser admitida em hipótese nenhuma como novação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; e o Oficial de Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora,

entregará aos CREDORES as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** Se, na hipótese do caput deste artigo, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES não satisfizerem o débito, isto é, não purgarem a mora, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certificará o fato, consolidando assim a propriedade em nome dos fiduciários mediante a prova do pagamento do ITBI.

#### **CLÁUSULA VIII – DO LEILÃO PÚBLICO:**

Após a consolidação da propriedade do imóvel em nome dos CREDORES, eles ficam obrigados a:

**1º)** Contados 30 (trinta) dias da referida consolidação, promover público leilão para alienação (venda) do imóvel, pelo valor de mercado e/ou de avaliação prévia, consoante disposto no artigo 27 e seus parágrafos, da Lei Federal 9.514/97;

**2º)** No primeiro leilão, se o maior lance oferecido, for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do artigo 24 da Lei Federal 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze (15) dias seguintes;

**3º)** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (neste último caso se o bem integre a algum condomínio);

**3.1)** As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados aos FIDUCIANTES mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

**Parágrafo Único:** Não pode a fixação do local dos leilões ser atribuída à deliberação unilateral dos CREDORES, sendo que os mesmos deverão ser publicados em um dos jornais de maior circulação local ou noutro da comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

**3.2)** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos CREDORES e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos DEVEDORES FIDUCIANTES o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos de despesas de que trata o § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.517/97, aos valores correspondentes aos imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos CREDORES, e as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbido, também aos FIDUCIANTES o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

**Parágrafo único:** O disposto no parágrafo 2º-B do artigo 27 aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977/2009.

**4º)** Nos cinco (05) dias, que se seguirem à venda do imóvel no leilão, os CREDORES, entregarão aos FIDUCIANTES, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido, o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, não podendo os FIDUCIANTES, reterem o imóvel por benfeitorias realizadas, mesmo que úteis, necessárias ou voluptuárias.

**5º)** se no segundo leilão, o maior lance oferecido, não for igual ou superior ao valor referido, no item 3º. acima, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado os CREDORES, da obrigação de que trata o item 4.º. deste parágrafo.

6º) Nessa hipótese, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data do segundo leilão, os CREDORES darão aos FIDUCIANTES, quitação do valor efetivamente recebido, devendo reclamar o valor remanescente da dívida pelas vias próprias, emitindo, ainda, o termo de liberação da garantia real.

#### **CLÁUSULA IX - VALOR DE AVALIAÇÃO:**

Para os fins previstos no inciso VI, do artigo 24 da Lei Federal, retro referenciada, atribuem o valor de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_) ao imóvel objeto do presente instrumento de alienação fiduciária.

#### **CLÁUSULA X - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE:**

O presente Instrumento é feito em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as partes, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ressalvados os casos de inadimplência de qualquer das partes.

#### **CLÁUSULA XI - DA TRANSMISSÃO DA POSSE DIRETA:**

A transmissão da posse direta do imóvel rural ocorrerá no estado em que se encontra, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, tendo os PROMISSÁRIOS COMPRADORES vistoriado o imóvel e, portanto, cientes de suas condições.

A posse direta será transmitida três dias úteis após o registro do contrato de alienação fiduciária na Matrícula do Imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Todos os impostos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da assinatura deste Instrumento Particular de Compra e Venda são de responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES, e aqueles cujos fatos geradores ocorram desta data em diante passarão para a responsabilidade dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, mesmo que sejam lançados em nome dos PROMITENTES VENDEDORES ou de seus antecessores.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES, a partir da transmissão da posse direta, obrigam-se a providenciar, no prazo máximo e impreterível de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Instrumento, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel objetivado neste Instrumento, sob pena de responderem por perdas e danos causados aos PROMITENTES VENDEDORES, por sua inércia.

#### **CLÁUSULA XII - DA DECLARAÇÃO DOS PROMITENTES VENDEDORES:**

Os PROMITENTES VENDEDORES declaram, sob as penas da Lei, não estarem vinculados ao INSS, não estando incurso nas restrições da legislação previdenciária em vigor.

Os PROMITENTES VENDEDORES declaram, sob as penas da Lei, que não mantém união estável, não estando enquadrados nas condições previstas nos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil Brasileiro, podendo alienar o imóvel sem qualquer impedimento.

**CLÁUSULA XIII - DO FORO:**

As partes elegem o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim justos e acertados assinam o presente, em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Itu, \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

**PROMITENTES VENDEDORES:**

\_\_\_\_\_

1)

\_\_\_\_\_

2)

**PROMISSÁRIOS COMPRADORES:**

\_\_\_\_\_

3)

\_\_\_\_\_

4)

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º