

Elaborando a Promessa de Compra e Venda

PRINCIPAIS CUIDADOS

Por Noel Silva

MINHA INSPIRAÇÃO



Elaborando a Promessa de Compra e Venda: **Principais cuidados**

DOCUMENTAÇÃO

1. Análise da documentação, incluindo proposta formal ou Recibo de Sinal (se existentes);
2. A importância da assistência jurídica;
3. Obtenção das certidões: Imóvel, pessoal, complementar;
4. Obtenção de dados pessoais completos mediante formulários preenchidos antecipadamente com todas as informações (estado civil, regime de casamento, filiação, e-mail, etc.), além dos documentos pessoais, comprovante de endereço atualizado, dados bancários (das duas partes);
5. Verificar necessidade de averbações prévias ou que possam ser realizadas na própria escritura ou as averbações que precisam ser feitas com antecedência no caso de venda com financiamento ou carta de consórcio;
6. Apresentação de orçamento prévio para as partes, principalmente as despesas de compra e venda por parte do comprador e as despesas do vendedor relativas às certidões e a eventuais averbações. O orçamento deverá contemplar o valor do serviço de assessoria (despachante) e deverá ser informado que tal serviço não faz parte da corretagem;

ESCOLHA DO TIPO DE CONTRATO

1. Promessa de Compra e Venda Irrevogável e Irretratável (implicações);
2. Promessa de Compra e Venda Com Direito de Arrependimento (implicações);
3. Conhecimento prévio e claro sobre a forma de pagamento:
 - a) se financiado por banco ou compra através de consórcio, definir precisamente a forma de pagamento de recursos próprios e os prazos;
 - b) definir se haverá uso de FGTS (recursos próprios);
 - c) definir claramente o valor a ser financiado ou liberado através de carta de consórcio e o prazo para liberação do recurso;
 - d) se pagamento integral com recursos próprios, definir parcelas, prazos, forma de pagamento;
 - e) definir multas em caso de atraso no pagamento das parcelas; f) definir correção monetária das parcelas quando couber;

CLÁUSULAS / TÍTULO / PREÂMBULO

1. Título do Contrato de Promessa de Compra e Venda dependerá da modalidade escolhida, se em caráter irrevogável e irretratável (que não comportam arrependimento) ou a promessa simples que pode contemplar desistência;
2. Preâmbulo do contrato deve contemplar todos os dados pessoais que devem ser extraídos de formulários previamente preenchidos pelas partes, sempre acompanhados da documentação correspondente;

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

1. DO IMÓVEL: A Cláusula Primeira deverá contemplar SEMPRE a descrição do imóvel objeto da negociação com todos os dados constantes na Matrícula do imóvel e eventuais mudanças (mesmo não averbadas, a exemplo de endereço e/ou modificações outras), sempre com a declaração de aceitação do comprador sobre a constatação do estado físico do imóvel, posição solar, localização da vaga de garagem e etc.;

Deverá se acrescentar no texto as benfeitorias que fazem parte do imóvel (pode ser lista à parte rubricada e vinculada ao contrato). É importante contemplar parágrafos sobre a forma de aquisição, título de propriedade e demais elementos que identifiquem perfeitamente o que está sendo prometido à venda, inclusive inexistência ou existência de ônus, bem como sobre a eventual necessidade de averbações para atualização da matrícula junto ao cartório de imóveis, bem como anexar cópia da certidão do cartório de imóveis devidamente atualizada (máximo 30 dias);

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

2. DO OBJETO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: A Cláusula Segunda deverá contemplar de forma clara e precisa a forma de pagamento do preço do imóvel, se pagamento total com recursos próprios, se pagamento mediante contratação de financiamento pelo comprador, se pagamento através de carta de consórcio, se haverá utilização de FGTS, descrevendo as parcelas em itens separados e com prazos para pagamento de cada uma delas. Deverá se acrescentar parágrafos que indiquem as condições para que os pagamentos ocorram, a exemplo do fornecimento de documentação pelo vendedor de forma regular e o prazo para fornecimento. Deverá se estabelecer multa pelo não pagamento no prazo estabelecido e possível execução da dívida. Deverá ser informada a conta que receberá os pagamentos e a modalidade (PIX, TED, TRANSFERÊNCIAS etc.);

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

- 3. DA OUTORGA DA TRANSFERÊNCIA:** A Cláusula Terceira deverá estabelecer a obrigação da assinatura da transferência do imóvel para o comprador, seja por escritura ou por contrato de financiamento e as condições estabelecidas no contrato para esse fim;
- 4. DA POSSE:** A Cláusula Quarta contemplará a posse de maneira inequívoca, indicando o exato momento em que ela ocorrerá. O normal é definir a entrega com a quitação do preço, mas as partes podem definir diferente, cabendo ao profissional não interferir nessa decisão, mas tão somente inserir no contrato o que foi ajustado. Deverá ser incluído um parágrafo em relação a multa por entrega das chaves fora do prazo ajustado;
- 5. DAS DESPESAS:** A Cláusula Quinta deverá indicar claramente a responsabilidade pelo pagamento de despesas sobre a compra e venda, incluindo honorários de despachante, certidões e etc. Deverá ser incluído um parágrafo sobre as despesas que sejam geradas em razão da necessidade de averbações e etc. e que deverão ser atribuídas ao vendedor;

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

6. DOS HONORÁRIOS DE CORRETAGEM: A Cláusula Sexta deverá determinar o percentual ou valor cheio dos honorários de corretagem, assim como o momento em que será pago, e por quem será pago, indicando o nome completo do corretor de imóveis ou da imobiliária, número do CRECI, inscrição no CPF ou CNPJ, os dados bancários da conta que receberá o pagamento e o reconhecimento das partes acerca da intermediação efetivada pelo profissional/imobiliária;

7. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE: Não havendo opção das partes pela cláusula de desistência, a Cláusula Sétima deverá contemplar a obrigação do vendedor pela outorga da transferência do imóvel em favor do vendedor e sujeição deste à Adjudicação Compulsória em caso de recusa, bem como a responsabilidade por custas judiciais e honorários de advogado;

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

8. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE: Se o contrato não contemplar cláusula de desistência, a Cláusula Oitava deverá contemplar que o contrato é irrevogável e irretratável não contemplando arrependimento de ambas as partes e deixando claro que havendo descumprimento no pagamento das parcelas ou da obrigação de outorga de transferência haverá penalidades conforme estabelecido nos artigos 418 e 419 do Código Civil Brasileiro, além de multa prevista em cláusula específica. Deverão constar parágrafos com declarações de ambas as partes sobre a leitura e o perfeito entendimento do que se encontra descrito em todo o contrato, bem como o reconhecimento de que se trata de um ato jurídico perfeito e de vontade entre as partes;

9. DO INADIMPLEMENTO: A Cláusula Nona deverá contemplar o percentual de multa aplicada sobre o valor total do contrato no caso do descumprimento por qualquer das partes, não estando vinculada necessariamente ao pagamento das parcelas do preço, mas sendo complementar.

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

10. DAS OBRIGAÇÕES FISCAIS: A Cláusula Décima deverá contemplar a ciência das partes acerca das obrigações fiscais das partes contratantes em relação à Receita Federal, alertando, principalmente, a parte vendedora sobre a obrigação de recolher o eventual Ganho de Capital até o último dia útil do mês seguinte à transação;

11. DO CUMPRIMENTO AO DETERMINADO NA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD): A Cláusula Décima-Primeira deverá contemplar a declaração das partes acerca do expresso consentimento da coleta de dados e documentos pelo corretor ou imobiliária apenas com a finalidade de tramitar e finalizar a transação em curso, nos termos do Artigo 7º, Inc. V, da LGPD, autorizando, inclusive o compartilhamento de tais dados com órgãos públicos e serventias que estejam ligadas direta ou indiretamente ao negócio e que estes órgãos estão autorizados a fornecerem informações necessárias ao corretor, imobiliária ou despachante vinculados ao negócio, não obstante a obrigação destes pela prestação de contas;

CLÁUSULAS E PARÁGRAFOS

12. DA ELEIÇÃO DO FORO: A Cláusula Décima Segunda deverá contemplar a eleição do Foro do contrato que, em regra, será o da localização do imóvel;

13. DA DATA DO CONTRATO: A data constante deverá ser a da efetiva assinatura do contrato, não sendo aconselhável pós- datar qualquer tipo de documento;

14. DAS ASSINATURAS: O contrato deverá ser assinado e rubricado por todas as partes envolvidas, constando o nome completo abaixo da assinatura e deverá ser assinado também por 2 testemunhas perfeitamente identificadas pelo nome completo, RG e CPF.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1. Na hipótese de opção pelo contrato com cláusula de arrependimento não poderá constar cláusulas de irrevogabilidade e irretroatibilidade, bem como multa rescisória, devendo apenas configurar o que expressa o artigo 420 do Código Civil Brasileiro que é a perda do Sinal em caso de desistência pelo comprador e devolução em dobro no caso de desistência pelo vendedor;
2. Depois de produzida a minuta é recomendável que as partes analisem antes de agendar a assinatura que poderá ser presencial ou eletrônica ou ainda digital;
3. É recomendável que o corretor/imobiliária mantenha uma via original em mãos para eventual necessidade de utilização, inclusive para cobrança de honorários.

OBRIGADO A TODOS!

NOEL SILVA

noel.silva@nnovaimobiliaria.com.br