

Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural

As partes abaixo qualificadas:

Vendedor: (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº XXXXXXXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXX, e sua esposa, (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº XXXXXXXXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXXX), residentes e domiciliados à Rua XXXXXXXXX, nº XXXXXXXX, Bairro XXXXXXXXX, Estado de XXXXXXXXX).

Comprador: (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº XXXXXXXXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXXX, residente e domiciliado à Rua XXXXXXXXXX, nº XXXXXX, Bairro XXXXXXXXX, Estado de XXXXXXXXX), firmam entre si o presente contrato de compra e venda de imóvel rural, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1 - Os VENDEDORES, proprietários do imóvel situado à Rua XXXXXXXX, nº XXXXXX, Bairro XXXXXX, Cidade XXXXXXXXX, Estado XXXXXXXXX, com as seguintes dimensões (*descrição completa do imóvel*), adquirido através de (*escritura definitiva, instrumento particular de compra e venda, ou outra forma pela qual a propriedade tenha sido adquirida*), averbada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de XXXXXXX, sob o nº de matrícula XXXXXXX, resolveram vender ao COMPRADOR o referido imóvel, pelo valor de R\$ XXXXXXX (valor p/ extenso), sob as condições seguintes:

2- O preço será pago da seguinte forma:

2.1- O valor de R\$ XXXXXXX (valor p/ extenso), a título de sinal, através de depósito em conta bancária conjunta dos vendedores, agência nº XXXXXXX, conta nº XXXXXXX, do Banco XXXXXXX;

2.2- A segunda parcela, no valor de R\$ XXXXXXX (valor p/ extenso), no dia XX/XX/XXXX, que será paga somente após a apresentação de determinados documentos, relacionados a seguir;

2.3- O valor restante, no montante de R\$XXXXXXX (valor p/ extenso), no dia XX/XX/XXXX, quando será lavrada a Escritura definitiva.

3 – Os documentos exigidos, conforme cláusula 2.2, são os seguintes:

1. a) *Título de Domínio da Propriedade;*
2. b) *Certidão Negativa de Ônus sobre o imóvel;*
3. c) *Certidão Negativa Quanto à Dívida Ativa da União Inscrita;*
4. d) *Certidão Negativa para com a Fazenda Pública Estadual;*
5. e) *Certidão Negativa Municipal, com relação aos impostos que recaem sobre o imóvel.*

6. f) *Certidão Negativa do Cartório Distribuidor Judicial (no Fórum da cidade XXXXXXXX), a Certidão Negativa do Distribuidor da Justiça Federal e a Certidão Negativa de Protestos, e Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;*
7. g) *- Quitação do ITR - Imposto Territorial Rural dos cinco últimos exercícios ou a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural do exercício em curso e a Averbação da Reserva Legal exigida*

4 - Na hipótese de pagamento em cheques, a quitação das parcelas e do negócio estará condicionada a compensação ou cobrança bancária correspondente.

4.1 - Se o COMPRADOR não cumprir sua obrigação, efetuando o pagamento das parcelas devidas, o contrato será rescindido, e o COMPRADOR será constituído em mora.

4.2 - Ocorrência a mora, os VENDEDORES se obrigam a restituir ao COMPRADOR o valor equivalente a XX% (por extenso) da quantia efetivamente paga, corrigido pelo (índice de reajuste) até a data da devolução.

5 – É transmitida ao comprador a posse precária do imóvel no ato da assinatura do contrato. A posse definitiva do imóvel, por sua vez, será transferida ao COMPRADOR no dia XX/XX/XXXX, conforme data prevista para lavratura da escritura, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir desta data, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES.

5.1 – O VENDEDOR se obriga a desocupar o imóvel na data especificada, e se não o fizer arcará com um aluguel diário de R\$ XXXXXXXXX (valor p/ extenso), até a desocupação e entrega definitiva das chaves.

5.2 - O VENDEDOR se obriga a conservar o imóvel até a data da desocupação e entrega definitiva das chaves, ainda que para isso seja necessário arcar com eventuais despesas. O vendedor, também, deverá defender a posse do imóvel, evitando turbação ou esbulho de terceiros.

5.3 - O VENDEDOR declara que o imóvel objeto deste Contrato não possui qualquer restrição e estando completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e demais ônus reais

5.4 - Declara ainda o VENDEDOR que não está vinculado ao I.N.S.S. (Instituto Nacional do Seguro Social), como empregador ou produtor rural.

5.5- O VENDEDOR, declara, além disso, que o imóvel, objeto do presente contrato, possui reserva ambiental obrigatória, exigida no percentual de 20% sobre a totalidade do imóvel, e por isso, nenhum obstáculo haveria para o registro do presente imóvel.

6 - As partes elegem o foro XXXXXXXXXX para dirimir quaisquer conflitos decorrentes deste contrato, sendo que a parte vencida, suportará multa ou pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente Contrato, além das demais despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios da parte vencedora.

E, assim, as partes cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, assinam este instrumento em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo.

Cidade, XX de XXXXXXXXXXXX de XXXXX

VENDEDOR

COMPRADOR