**CONTRATO PRELIMINAR UNILATERAL DE OPÇÃO DE COMPRA**

(SUGESTÃO DE MINUTA BÁSICA)

 De um lado, como PROMITENTE VENDEDOR, ..., brasileiro, solteiro, portador de Cédula de Identidade RG nº ..., inscrito no CPF/MF sob o nº...;

 De outro lado, como PRETENSO COMPRADOR, ..., pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos e posteriores alterações registrados na Junta Comercial de ... sob nº..., inscrita no CNPJ/MF sob nº..., com sede na Cidade de..., na Rua ..., nº..., representada neste ato por seu sócio administrador...; considerando que o PROMITENTE VENDEDOR pretende vender o bem objeto da presente opção para o PRETENSO COMPRADOR, vinculando-se a este, no prazo e nas condições aqui estipuladas;

 Considerando que o Pretenso Comprador firma seu interesse na aquisição de bem objeto da presente opção, podendo valer-se da preferência e prerrogativa de, no prazo aqui estipulado, optar pela aquisição, ou não, do sobredito item;

Têm, entre si, justo e acertado o presente, com a condição não contrária à lei, nos termos do artigo 466 do Código Civil, que mutuamente aceitam e outorgam, e se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

**Cláusula 1 – Do objeto da opção**

(Descrição completa do imóvel conforme constante na certidão de propriedade).

**Cláusula 2 – Do valor**

O bem objeto desta opção perfaz a importância de... (à vista ou saldo de preço).

**Cláusula 3 – Do prazo da opção**

 Fica estabelecido para esta opção de compra o prazo de 60 (sessenta) dias, contatos desta data, na qual as partes ajustam que o promitente vendedor ficará vinculado em face do pretenso comprador em regime de exclusividade, disponibilizando toda a documentação pertinente ao objeto desta opção e demais requerimentos que se mostrem necessários à concretização do negócio.

§ 1º O PROMITENTE VENDEDOR afirma não haver atualmente outras opções em face de terceiros ou qualquer direito de exclusividade em favor de imobiliárias para a comercialização do bem objeto desta opção.

§ 2º O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a não vender, dar em garantia, transacionar de qualquer forma com terceiros o bem objeto desta opção, no prazo aqui mencionado, sob pena de responder por perdas e danos em favor do PRETENSO COMPRADOR.

**Cláusula 4 – Do contrato futuro**

Por expressa convenção entre as partes, o presente instrumento de opção de compra confere a prerrogativa ao PRETENSO COMPRADOR de exigir a constituição do contrato definitivo para a aquisição, valendo-se de seu direito de preferência.

**Cláusula 5 – Da confidencialidade**

Durante o período de vigência desta opção, obrigam-se as partes a manter absoluta sigilo sobre os termos aqui dispostos, não fornecendo ou transferindo a terceiros nenhum tipo de informação ou documentos a que vierem ter acesso em virtude da elaboração deste instrumento.

**Cláusula 6 – Do foro**

Fica eleito o Foro da Comarca de ... (*situação do imóvel*), para a solução das questões emergentes deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que lhes possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

.................................., ...... de ....................... de 20...

...................................... ..............................................

CONTRATANTE CONTRATADO(A)

TESTEMUNHAS

Nome

Qualificação

Endereço

***Observação a respeito da confidencialidade de dados pessoais: A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709, de 2018) visa garantir a proteção e privacidade daqueles que fornecem os dados, chamados de titulares, os quais, diga-se de passagem, são todos os indivíduos dentro da sociedade. Nota-se, sobretudo, que a LGPD não veio para proibir o tratamento de dados, mas sim regular tais interações visando à proteção dos direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. Importante destacar que a Lei é aplicável a qualquer operação de tratamento de dados, devendo seguir seus preceitos as pessoas físicas, no caso de corretores de imóveis autônomos, como também as pessoas jurídicas, tratando-se das imobiliárias e outras do ramo. É necessária a manifestação livre, informada e inequívoca pela qual o titular concorda com o tratamento de seus dados pessoais para uma finalidade determinada. Por isso, sugerimos a inclusão da seguinte cláusula/condição “geral” nos documentos, sendo esta apenas uma sugestão - alerta-se que a LGPD exige que esse consentimento conste em cláusula destacada das demais cláusulas contratuais – ou caso não haja cláusula, seja uma condição em destaque sobre o assunto - e o documento deve referir-se a finalidades determinadas: (nome) declara expresso CONSENTIMENTO que (nome) irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do Termo/Contrato mediante o fornecimento de consentimento pelo titular, nos termos do artigo 7º, inciso I da LGPD; quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados; os dados para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro, conforme artigo 7º, inciso VII da LGPD (...).***

***Observação caso as partes optem pela assinatura digital do documento: A assinatura digital é vinculada a um certificado digital, que assume a legalidade de uma assinatura comum. Sugerimos a inclusão da seguinte cláusula/condição sendo esta apenas uma sugestão: As Partes (e as testemunhas) envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que este documento poderá ser assinado eletronicamente por meio da plataforma “...”, com fundamento no artigo 10, parágrafo 2º, da MP 2200-2/2001 (Institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, transforma o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação em autarquia, e dá outras providências) e do artigo 6º do Decreto nº 10.278, de 2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não digitais) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas digitais, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.***

***Observação a respeito da Cláusula de Mediação/Arbitragem: Caso as partes optem por acordar em se comprometerem a solucionar possíveis conflitos futuros por meio da mediação ou arbitragem, poderá ser inserida no contrato as cláusulas abaixo ou em um documento à parte que deve ser anexado ao contrato (há nos modelos de documentos da área restrita do corretor “Cláusula Compromissória - Arbitragem” com maiores detalhes quanto à Arbitragem).***

***MODELO DE CLÁUSULA DE MEDIAÇÃO: “Qualquer controvérsia decorrente ou relacionada a este CONTRATO incluindo, mas não se limitando, à sua interpretação, existência, validade, rescisão ou extinção será submetida primeira e obrigatoriamente à mediação, administrada pela Câmara Empresarial de Mediação e Arbitragem de (nome da instituição) de São Paulo, nos termos da Lei nº 13.140, de 2015, e de acordo com o Regulamento de Mediação da (nome da instituição).”***

***MODELO DE CLÁUSULA ARBITRAL: “Qualquer divergência, controvérsia ou litigio decorrente da interpretação ou execução deste contrato, deverá ser resolvido por meio do tribunal arbitral de (local), denominado (nome) - Câmara de Mediação e Arbitragem LTDA., regularmente inscrita no CNPJ nº…, situada à Rua…nº…, CEP nº …, Município/SP, nos termos de seu regulamento, com renúncia expressa de qualquer outro foro por mais privilegiaado que seja, conforme Lei nº 9.307, de 1996.”***

***Observação final: A presente minuta é apenas uma sugestão com informações básicas e deverão ser adicionadas outras informações necessárias em face das características particulares e inerentes a cada Contrato.***

***Fonte utilizada: Sanchez, Júlio Cesar. Advogado Imobiliário de Sucesso: Manual Prático. 2. Ed. – Leme-SP: Mizuno, 2022. Páginas 82-84).***