

**Termo de Ciência, Assunção de Riscos
e Delimitação de Responsabilidade**
Aquisição de Imóvel em Venda Direta – Oportunidade Off-Market
Termo nº [●]/2026

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas:

a) [NOME COMPLETO DO PROPONENTE], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [●], inscrito(a) no CPF sob o nº [●], residente e domiciliado(a) na [endereço completo, com CEP], e-mail [●], telefone/WhatsApp [●] (se pessoa jurídica: razão social, CNPJ, sede e qualificação do representante legal), doravante denominado(a) simplesmente “**PROponente**”;

b) [NOME EMPRESARIAL], nome fantasia “**Montenegro Leilões**”, inscrita no CNPJ sob o nº [●], com endereço na Rua Ademir Paula, nº 1000, Esplanada do Castelão, Fortaleza/CE, CEP 60867-640, neste ato representada por [NOME E QUALIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE], tendo como corretor(a) de imóveis responsável pela intermediação [NOME], inscrito(a) no CRECI/CE sob o nº [●], doravante denominada simplesmente “**MONTENEGRO**”.

Resolvem as partes, de comum acordo, firmar o presente Termo, que se regerá pelo Quadro-Resumo abaixo e pelas cláusulas seguintes:

QUADRO-RESUMO DAS CONDIÇÕES ESSENCIAIS	
Imóvel	Matrícula nº [●] do [●] Registro de Imóveis de [●] Endereço: [●] Código interno: [●] (se aplicável)
Natureza da operação	Venda direta e privada (<i>off-market</i>), negociada e formalizada diretamente com a proprietária do imóvel (“VENDEDORA”). A MONTENEGRO atua como intermediária, não é proprietária.
VENDEDORA	[razão social e CNPJ] Informação confidencial (Cláusula Sétima).
Documentos recebidos pelo PROPONENTE	() Matrícula atualizada, emitida em [●] () Laudo de avaliação () Fotos () Certidões: [●] () Outros: [●]

QUADRO-RESUMO DAS CONDIÇÕES ESSENCIAIS	
Informações da VENDEDORA	[regime de domínio, débitos, ônus, gravames e ações informados pela VENDEDORA, se aplicável Repassadas tal como recebidas da VENDEDORA, sem verificação pela MONTENEGRO (item 2.2).
Due diligence	Realizada pelo PROPONENTE, por sua conta, risco e expensas, antes da assinatura deste Termo, com base nos documentos acima e nas demais verificações que julgou necessárias. Custos por conta do PROPONENTE.
Desistência	Permitida até a efetivação da compra, sem ônus para as partes.
Após a efetivação da compra	Sem devolução de valores, sem garantia contra evicção e sem responsabilidade da VENDEDORA ou da MONTENEGRO por débitos, ônus, vícios ou fatos descobertos posteriormente, ressalvados os compromissos que a VENDEDORA assumir no instrumento de aquisição (item 4.5).
Condição do imóvel	Venda <i>ad corpus</i> , no estado físico, documental, registral, fiscal e de ocupação em que se encontra.
Débitos conhecidos	Tributos e condomínio em aberto: quitação pela VENDEDORA. Débitos não identificados na <i>due diligence</i> : ônus do PROPONENTE, ressalvados os compromissos que a VENDEDORA assumir no instrumento de aquisição (item 4.5).
Ocupação	[PREENCHER CONFORME O CASO] Eventual desocupação por conta, custo e risco do PROPONENTE, salvo ajuste escrito com a VENDEDORA.
Pagamento	[preço e forma de pagamento aceitos pela VENDEDORA]
Comissão	Compra à vista: sem comissão para o PROPONENTE. Demais modalidades: [●]% sobre o preço total de R\$ [●], correspondente a R\$ [●], a cargo do PROPONENTE.
Sigilo	Obrigatório quanto à identidade da VENDEDORA, documentos, preços e condições.
Finalidade declarada da aquisição	() Investimento/revenda () Uso próprio/moradia () Outra: _____

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA NATUREZA DA OPERAÇÃO

Este Termo registra a ciência prévia do **PROPONENTE** sobre as condições de aquisição do imóvel indicado no Quadro-Resumo (“**Imóvel**”), ofertado em venda direta pela respectiva proprietária (“**VENDEDORA**”), e delimita as responsabilidades da **MONTENEGRO** na intermediação da oportunidade.

- 1.1. A aquisição será negociada por intermédio da MONTENEGRO e formalizada diretamente com a VENDEDORA. **A operação não constitui leilão nem hasta pública, judicial ou extrajudicial**, não se aplicando as regras próprias desses procedimentos, inclusive as relativas à quitação de débitos do Imóvel com o produto da venda.
- 1.2. Este Termo refere-se exclusivamente ao Imóvel indicado no Quadro-Resumo e deverá ser assinado e devolvido à MONTENEGRO antes da formalização do instrumento de aquisição e antes de qualquer pagamento à VENDEDORA e MONTENEGRO LEILÕES. A aquisição de outro imóvel exigirá a assinatura de novo Termo.
- 1.3. Os documentos do Imóvel fornecidos pela VENDEDORA foram repassados ao PROPONENTE pela MONTENEGRO antes da assinatura deste Termo, **em caráter confidencial e exclusivamente para a análise da aquisição**, e estão indicados no Quadro-Resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAPEL DA MONTENEGRO

A atuação da MONTENEGRO limita-se à intermediação, consistente em divulgar a oportunidade e repassar, de um a outro, documentos, informações e propostas.

- 2.1. **A MONTENEGRO não é proprietária, vendedora, mandatária da VENDEDORA para a venda, nem garantidora ou fiadora do negócio**, e não responde pelas obrigações, declarações, compromissos e prazos assumidos pela VENDEDORA.
- 2.2. As informações e documentos sobre o Imóvel são produzidos e fornecidos pela VENDEDORA e repassados pela MONTENEGRO tal como recebidos, **sem auditoria ou verificação independente e sem garantia de exatidão, completude ou atualidade**. Valores de avaliação, laudos, fotos, descrições e metragens têm caráter meramente referencial.
- 2.3. A MONTENEGRO não presta assessoria jurídica, contábil, fiscal, de engenharia ou de investimento ao PROPONENTE, nem garante

rentabilidade, valorização, liquidez ou revenda do Imóvel, cabendo ao PROPONENTE valer-se de profissionais de sua confiança.

- 2.4. A aceitação de propostas, o preço, as condições de pagamento e a própria decisão de vender competem exclusivamente à VENDEDORA, que poderá recusar propostas, alterar condições ou retirar o Imóvel da venda a qualquer tempo antes da formalização do negócio, sem que isso gere ao PROPONENTE direito a indenização contra a MONTENEGRO.
- 2.5. Nenhum colaborador da MONTENEGRO está autorizado a prestar garantias ou fazer promessas em nome da VENDEDORA ou em desacordo com este Termo. Informações relevantes para a decisão de compra somente serão consideradas se transmitidas por escrito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DUE DILIGENCE (ANÁLISE PRÉVIA)

O PROPONENTE declara que, antes de assinar este Termo, realizou, por sua conta, risco e expensas, a análise completa do Imóvel e da VENDEDORA ("due diligence"), dentro do prazo concedido pela VENDEDORA, em regra de 30 (trinta) dias corridos, **e que a responsabilidade por essa análise é exclusivamente sua.**

- 3.1. O PROPONENTE declara que teve a oportunidade de verificar, com o apoio de profissionais de sua confiança, tudo o que julgou necessário, especialmente: (a) matrícula, cadeia dominial, ônus, gravames, penhoras e indisponibilidades; (b) ações judiciais e procedimentos administrativos envolvendo o Imóvel, a VENDEDORA e antigos proprietários, possuidores ou devedores, inclusive os que questionem a aquisição do Imóvel pela VENDEDORA; (c) débitos de IPTU/ITR, taxas, condomínio e consumo, e inscrições em dívida ativa; (d) regime de domínio (propriedade plena ou domínio útil, inclusive terrenos de marinha) e laudêmio; (e) ocupação, locação e direitos de preferência de terceiros; (f) área, estado de conservação, vícios e regularidade da construção, urbanística e ambiental; e (g) custos e requisitos da escritura, do registro e de eventual financiamento.
- 3.2. Até a efetivação da compra, o PROPONENTE poderá desistir da aquisição, comunicando a decisão por escrito à MONTENEGRO, **sem ônus para qualquer das partes.**
- 3.3. As despesas com a *due diligence* (certidões, honorários de profissionais, vistorias e deslocamentos) são de responsabilidade exclusiva do PROPONENTE e **não serão reembolsadas em nenhuma hipótese.**

- 3.4. **Nenhum valor deverá ser pago à VENDEDORA antes da assinatura e devolução deste Termo à MONTENEGRO.** Caso opte por fazê-lo, o PROPONENTE assume o risco correspondente, inclusive o de não reaver o valor pago, cuja devolução dependerá exclusivamente da VENDEDORA, sem responsabilidade da MONTENEGRO.
- 3.5. Para os fins deste Termo, considera-se efetivada a compra com a assinatura do compromisso, contrato ou escritura de compra e venda, ou com a quitação do preço, o que ocorrer primeiro. Ao assinar este Termo e efetivar a compra, o PROPONENTE declara expressamente que concluiu a análise do imóvel (due diligence) de forma satisfatória, ainda que antes do prazo final concedido pela VENDEDORA, ou que optou por não realizar a análise, total ou parcialmente, assumindo integralmente os riscos dessa escolha."
- 3.6. **O prazo de due diligence e a assinatura deste Termo não reservam o Imóvel ao PROPONENTE nem lhe asseguram exclusividade, podendo a VENDEDORA negociá-lo com terceiros até a formalização do instrumento de aquisição, salvo confirmação por escrito da VENDEDORA em sentido contrário.**

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DA VENDA E DA ASSUNÇÃO DE RISCOS

O PROPONENTE declara ter sido **prévia, clara e expressamente informado** de que a venda observa as condições abaixo, definidas pela VENDEDORA, e que as **aceita e assume de forma livre e consciente**:

- 4.1. **Venda ad corpus e no estado:** o Imóvel é vendido como coisa certa e discriminada, no estado físico, documental, registral, fiscal, ambiental, possessório e de ocupação em que se encontra, sendo meramente enunciativas as referências a área e medidas (art. 500, § 3º, do Código Civil), **sem direito a complemento de área, abatimento do preço ou desfazimento do negócio por diferença de medidas, vícios ou defeitos, aparentes ou ocultos.**
- 4.2. **Evicção:** o PROPONENTE declara que foi informado de que a VENDEDORA não presta garantia contra a evicção, isto é, contra o risco de perder, total ou parcialmente, o Imóvel por decisão judicial ou administrativa fundada em causa anterior à compra, inclusive em ações movidas por antigos proprietários, devedores, ocupantes ou terceiros, e de que o Imóvel pode ter sido recebido pela VENDEDORA em pagamento ou em retomada de garantia de dívidas, circunstância que pode ensejar tais questionamentos. **O PROPONENTE declara que conhece e assume expressamente esse risco, para os fins do art. 449 do**

Código Civil, e que aceitará, no instrumento de aquisição, a cláusula de exclusão da garantia contra a evicção (art. 448 do Código Civil), sem direito de reaver da VENDEDORA ou da MONTENEGRO o preço pago e os demais valores despendidos.

- 4.3. **Sem devolução de valores:** após a efetivação da compra, **não haverá devolução, restituição ou reembolso de quaisquer valores** – preço, sinal, entrada, parcelas, tributos (inclusive ITBI), emolumentos, despesas, benfeitorias ou acessões –, **nem recompra do Imóvel**, nada podendo o PROPONENTE exigir, a qualquer tempo, da VENDEDORA ou da MONTENEGRO.
- 4.4. **Fatos descobertos após a compra:** qualquer débito, ônus, gravame, ação, restrição, exigência (inclusive de laudêmio), vício ou irregularidade descobertos após a efetivação da compra, **independentemente da data de sua origem, será de responsabilidade exclusiva do PROPONENTE, ressalvados os compromissos que a VENDEDORA assumir no instrumento de aquisição (item 4.5).**
- 4.5. **Compromissos informados pela VENDEDORA:** a VENDEDORA informou que (a) quitará integralmente os tributos incidentes sobre o Imóvel (IPTU/ITR e outros), inclusive os calculados proporcionalmente ao período anterior à venda (pro rata), até a data da venda e providenciará a baixa de eventuais inscrições em dívida ativa até a lavratura da escritura; (b) quitará os débitos condominiais em aberto até a lavratura da escritura; (c) informará a situação de ocupação e o regime de domínio do Imóvel; (d) arcará com o laudêmio de que tenha conhecimento; e (e) fará constar da escritura eventual gravame ou ação que onere o Imóvel. **Tais compromissos são de responsabilidade exclusiva da VENDEDORA** e deverão constar do instrumento de aquisição.
- 4.6. **Débitos que acompanham o Imóvel:** o PROPONENTE está ciente de que, por se tratar de venda particular, **débitos tributários e condominiais podem ser exigidos do adquirente** (art. 130 do Código Tributário Nacional e art. 1.345 do Código Civil), cabendo-lhe exigir, na lavratura da escritura, as certidões negativas de débitos e a declaração de quitação condominial.
- 4.7. **Ocupação:** estando o Imóvel ocupado, as providências, custos, riscos e prazos de desocupação (notificações, ações possessórias ou de imissão na posse, acordos e eventuais indenizações) são de responsabilidade exclusiva do PROPONENTE, salvo ajuste diverso, por

escrito, com a VENDEDORA, **sem qualquer garantia quanto a prazo ou resultado.**

- 4.8. **Transferência da propriedade:** a propriedade somente se transfere com o registro do título no Registro de Imóveis competente (art. 1.245 do Código Civil). Correm por conta do PROPONENTE o ITBI, as despesas de escritura e registro, as certidões, o laudêmio não assumido pela VENDEDORA e os demais custos da transferência (art. 490 do Código Civil), bem como a responsabilidade por promover o registro.
- 4.9. **Preço e riscos:** o PROPONENTE reconhece que as condições desta cláusula representam a alocação de riscos do negócio, **considerada na formação do preço**, e que decidiu pela aquisição com base exclusivamente em sua própria análise (art. 421-A, II, do Código Civil).

CLÁUSULA QUINTA – DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA MONTENEGRO

Em razão da natureza da intermediação e das informações prestadas neste Termo, **o PROPONENTE isenta a MONTENEGRO de responsabilidade e renuncia a qualquer pretensão de restituição, indenização ou reclamação contra ela** relativa a: (a) evicção, vícios, defeitos, área, estado de conservação e regularidade documental, registral, fiscal, urbanística ou ambiental do Imóvel; (b) débitos, ônus, gravames, ações e restrições, qualquer que seja a data de sua origem, ressalvado o disposto no item 5.4; (c) ocupação e desocupação do Imóvel; (d) atos, omissões, declarações, prazos, recusas e inadimplemento da VENDEDORA, inclusive quanto à devolução de valores a ela pagos; (e) recusa de proposta, alteração de condições ou retirada do Imóvel da venda; (f) exigências ou decisões de cartórios, órgãos públicos, instituições financeiras ou do Poder Judiciário; e (g) lucros cessantes, perda de oportunidade ou frustração de expectativa de investimento.

- 5.1. A isenção abrange a pessoa jurídica qualificada no preâmbulo e as demais pessoas físicas e jurídicas que atuem sob o nome Montenegro Leilões, bem como seus sócios, administradores, colaboradores e prepostos.
- 5.2. **A MONTENEGRO não recebe nem administra valores do preço do imóvel.** Todo pagamento do preço será feito exclusivamente à VENDEDORA, em conta de sua titularidade indicada no instrumento de aquisição. **A MONTENEGRO não responde por pagamentos feitos em desacordo com esta regra, nem por fraudes praticadas por terceiros que se passem por ela ou pela VENDEDORA.**

- 5.3. Esta cláusula aplica-se na máxima extensão permitida pela legislação vigente.
- 5.4. A MONTENEGRO repassa ao PROPONENTE, por escrito, as informações relevantes sobre o Imóvel que recebe da VENDEDORA, tal como recebidas. A isenção prevista nesta cláusula não se aplica a danos causados por dolo ou culpa grave da MONTENEGRO.

CLÁUSULA SEXTA – DA PROPOSTA, DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO

As propostas serão apresentadas por escrito, por intermédio da MONTENEGRO, com indicação do preço do imóvel e da forma de pagamento, e dependem de aceitação expressa da VENDEDORA e da formalização do instrumento de aquisição. A apresentação de proposta não assegura ao PROPONENTE o direito à aquisição, nem preferência em relação a outros interessados.

- 6.1. A VENDEDORA dá preferência a pagamentos à vista. Propostas de pagamento parcelado (limitado a 24 meses), permuta ou outras modalidades serão avaliadas caso a caso, a exclusivo critério da VENDEDORA.
- 6.2. **Nas aquisições à vista, poderá não ser cobrada comissão do PROPONENTE.** Nas demais modalidades, a comissão fica a cargo do PROPONENTE e será informada por escrito antes da apresentação da proposta e indicada no Quadro-Resumo, com o preço total da aquisição e o valor da comissão em destaque, e somente será devida se por ele expressamente aceita.
- 6.3. **Quando devida pelo PROPONENTE, a comissão considera-se ganha com a efetivação da compra e não será restituída em caso de arrependimento ou desfazimento posterior do negócio por causa não imputável à MONTENEGRO (art. 725 do Código Civil).**

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONFIDENCIALIDADE

O PROPONENTE obriga-se a manter **sigilo absoluto** sobre a identidade da VENDEDORA, os documentos do Imóvel (matrículas, laudos, fotos e certidões), preços, propostas, condições e quaisquer informações recebidas em razão da negociação do Imóvel, inclusive antes da assinatura deste Termo ("**Informações Confidenciais**").

- 7.1. É vedado ao PROPONENTE divulgar, publicar (inclusive em redes sociais, portais e grupos de mensagens), compartilhar ou reproduzir as

Informações Confidenciais, anunciar ou ofertar o Imóvel a terceiros, utilizar nome ou marca da VENDEDORA, ou usar tais informações para finalidade diversa da análise da aquisição, ressalvados o compartilhamento com assessores (advogados, contadores, engenheiros e instituições financeiras) cientes do sigilo, por cujos atos o PROPONENTE responderá, e o atendimento a ordem legal ou judicial.

- 7.2. O sigilo vigorará por 2 (dois) anos após o encerramento das tratativas, e o PROPONENTE eliminará as Informações Confidenciais em seu poder quando solicitado. **O PROPONENTE responderá pelas perdas e danos decorrentes da violação desta cláusula, inclusive por valores que a MONTENEGRO seja obrigada a pagar à VENDEDORA ou a terceiros em razão dela.**

CLÁUSULA OITAVA – DA NÃO CIRCUNVENÇÃO

Pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da apresentação, o PROPONENTE não poderá negociar ou adquirir diretamente com a VENDEDORA, sem a participação da MONTENEGRO, o Imóvel ou qualquer outro imóvel da VENDEDORA que lhe tenha sido apresentado pela MONTENEGRO.

- 8.1. O descumprimento obrigará o PROPONENTE a pagar à MONTENEGRO, a título de perdas e danos prefixados, o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da operação, correspondente à remuneração que seria devida pela intermediação.
- 8.2. A multa não será devida se o PROPONENTE comprovar que já negociava o Imóvel com a VENDEDORA antes da apresentação pela MONTENEGRO, ou se a MONTENEGRO receber da VENDEDORA a sua remuneração pela operação.

CLÁUSULA NONA – DAS VISITAS

As visitas ao Imóvel dependem de agendamento prévio com a MONTENEGRO e de autorização da VENDEDORA, não sendo garantidas, especialmente em imóveis ocupados. É vedado ao PROPONENTE fazer cópia de chaves, ingressar no Imóvel sem acompanhamento autorizado, abordar ocupantes ou praticar qualquer ato de posse antes da transferência formal, respondendo pelos danos que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DECLARAÇÕES DO PROPONENTE

O PROPONENTE declara que: (a) tem plena capacidade e poderes para firmar este Termo e age em nome próprio ou, se em nome de terceiro, indicou-o por escrito à MONTENEGRO, **respondendo solidariamente com ele pelas obrigações aqui previstas**; (b) os recursos a serem utilizados na aquisição têm origem lícita e fornecerá os documentos e informações solicitados para fins de prevenção à lavagem de dinheiro (Lei nº 9.613/1998), podendo a MONTENEGRO recusar ou interromper a intermediação em caso de recusa ou inconsistência; e (c) recebeu cópia deste Termo, leu-o integralmente, teve oportunidade de esclarecer suas dúvidas e de consultar advogado de sua confiança antes de assiná-lo, e compreendeu o seu conteúdo e alcance, em especial o das disposições destacadas em negrito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Os dados pessoais do PROPONENTE serão tratados pela MONTENEGRO nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), para cadastro, intermediação e formalização do negócio, cumprimento de obrigações legais e regulatórias e exercício regular de direitos, podendo ser compartilhados com a VENDEDORA, cartórios, órgãos públicos e demais envolvidos na operação, na medida do necessário. O PROPONENTE poderá exercer seus direitos de titular pelos canais de atendimento da MONTENEGRO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A relação entre o PROPONENTE e a VENDEDORA será regida pelo instrumento de aquisição, do qual a MONTENEGRO não é parte, sem prejuízo das declarações e da assunção de riscos aqui previstas, que poderão ser invocadas também pela VENDEDORA (art. 436 do Código Civil).

- 12.1. A eventual invalidade de qualquer disposição não prejudicará as demais, e a tolerância quanto ao descumprimento de qualquer obrigação não implicará renúncia ou novação.
- 12.2. As comunicações entre as partes serão feitas por escrito, preferencialmente pelos e-mails e telefones/WhatsApp indicados no preâmbulo.
- 12.3. Este Termo poderá ser assinado eletronicamente, por qualquer meio que comprove a autoria e a integridade do documento, o que as partes reconhecem como válido e eficaz (art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza/CE para dirimir quaisquer questões oriundas deste Termo, ressalvado ao PROPONENTE que se qualifique como consumidor o direito de demandar no foro de seu domicílio.

E, por estar ciente e de acordo com todas as condições deste Termo, especialmente com as disposições destacadas em negrito, o PROPONENTE o assina com a MONTENEGRO e com duas testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Fortaleza/CE, DIA de MÊS de 2026.

[NOME DO PROPONENTE]
CPF/CNPJ nº: [●]
Proponente

[NOME EMPRESARIAL]
Montenegro Leilões
Intermediadora

[NOME DO(A) CORRETOR(A)]
CRECI/CE nº [●]
Corretor(a) de imóveis responsável

Testemunha 1

Nome: _____
CPF: _____

Testemunha 2

Nome: _____
CPF: _____