

MODELO SIMPLES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, de um lado:

VENDEDOR(ES):

Nome Completo: [Nome completo do vendedor ou vendedores]

Nacionalidade: [Nacionalidade]

Estado Civil: [Estado civil]

Profissão: [Profissão]

RG: [Número do RG]

CPF: [Número do CPF]

Endereço: [Rua, número, complemento, bairro, cidade, estado, CEP] **(Se casado(a), incluir dados do cônjuge)**

De outro lado:

COMPRADOR(ES):

Nome Completo: [Nome completo do comprador ou compradores]

Nacionalidade: [Nacionalidade]

Estado Civil: [Estado civil]

Profissão: [Profissão]

RG: [Número do RG]

CPF: [Número do CPF]

Endereço: [Rua, número, complemento, bairro, cidade, estado, CEP] **(Se casado(a), incluir dados do cônjuge)**

Têm entre si, justos e contratados, o presente compromisso de compra e venda de imóvel, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O(s) **VENDEDOR(es)** promete(m) vender ao(s) **COMPRADOR(es)** o imóvel [residencial/comercial/terreno] localizado em: Endereço Completo: [Rua, número, complemento, bairro, cidade, estado, CEP] Matrícula Imobiliária: [Número da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis] do [Nome do Cartório de Registro de Imóveis e Comarca/Cidade] Inscrição Municipal (IPTU): [Número da inscrição no IPTU] Descrição do Imóvel: [Descrever o imóvel de forma simples, conforme matrícula, ex: "Um apartamento de

nº X, localizado no andar Y do Edifício Z, com área privativa de X m², composto por sala, 2 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com direito a 1 vaga de garagem indeterminada". Para terrenos, descrever limites e confrontações. Para casas, área do terreno e área construída].

1.2. O imóvel é vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, impostos, taxas, gravames, hipotecas ou outras pendências, sejam elas de natureza real, fiscal, trabalhista, condominial ou de qualquer outra natureza, até a data da posse/quitação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor total ajustado para a presente compra e venda é de R\$ [Valor por extenso] ([Valor numérico]).

2.2. O pagamento será efetuado da seguinte forma:

a) Sinal/Arras: O(s) **COMPRADOR(es)** paga(m), a título de sinal e princípio de pagamento (arras confirmatórias), a quantia de R\$ [Valor por extenso] ([Valor numérico]), no ato da assinatura deste contrato, por [forma de pagamento: ex: PIX, TED para conta X do Banco Y]. Este valor será abatido do preço total do imóvel.

b) Parcelas (se houver): O restante do valor, qual seja, R\$ [Valor numérico], será pago em [Número] parcelas mensais e consecutivas de R\$ [Valor numérico] cada, vencendo a primeira em [Dia/Mês/Ano] e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes. As parcelas serão corrigidas monetariamente mensalmente pelo [Índice de correção, ex: IGP-M/FGV].

c) Quitação Final (se houver financiamento): O saldo remanescente, no valor de R\$ [Valor numérico], será quitado por meio de financiamento bancário a ser obtido pelo(s) **COMPRADOR(es)** junto à instituição financeira de sua escolha, mediante a liberação dos recursos até [Data limite para aprovação do financiamento].

d) Pagamento à Vista: (Se for o caso, substituir as alíneas b e c por): O valor total de R\$ [Valor numérico] será pago à vista no ato da assinatura deste contrato, por [forma de pagamento: ex: PIX, TED para conta X do Banco Y].

CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES

3.1. A posse definitiva do imóvel será transmitida ao(s) **COMPRADOR(es)** em [Data da entrega da posse, ex: no ato da assinatura da Escritura Pública/no dia da quitação total/em até X dias após a quitação].

3.2. O imóvel será entregue livre e desocupado de pessoas e coisas, no estado de conservação atual.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES

4.1. Do(s) **VENDEDOR(es)**: a) Entregar ao(s) **COMPRADOR(es)** toda a documentação necessária do imóvel e dos vendedores, incluindo as certidões negativas solicitadas. b) Garantir a inexistência de ônus ou dívidas sobre o imóvel até a data da posse/quitação. c) Pagar todos os impostos, taxas e despesas condominiais relativos ao imóvel até a data da posse/quitação.

4.2. Do(s) **COMPRADOR(es)**: a) Pagar o preço e suas parcelas (se houver) nos prazos e formas estipuladas. b) Assumir todos os impostos, taxas e despesas condominiais do imóvel a partir da data da posse. c) Arcar com as despesas de ITBI, emolumentos de cartório para lavratura da escritura pública e registro do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO

5.1. A escritura pública de compra e venda será lavrada após a quitação total do imóvel, no Cartório de Notas escolhido pelo(s) **COMPRADOR(es)**, no prazo de até [Número] dias após a comprovação da quitação.

5.2. O registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(es)**, que deverá providenciá-lo imediatamente após a lavratura da escritura para transferir a propriedade para seu nome.

CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO E MULTA

6.1. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas e condições estabelecidas neste contrato por qualquer das partes implicará na sua rescisão, sujeitando a parte infratora ao pagamento de multa equivalente a [Percentual, ex: 10% (dez por cento)] do valor total do imóvel, sem prejuízo de outras perdas e danos.

6.2. Em caso de desistência do(s) **COMPRADOR(es)** ou não cumprimento de suas obrigações de pagamento, o valor pago a título de sinal/arras poderá ser retido pelo(s) **VENDEDOR(es)** em conformidade com a legislação vigente, sem prejuízo da multa prevista no item 6.1.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. As partes declaram que todas as informações prestadas são verdadeiras e que estão cientes dos termos deste contrato.

7.2. Qualquer alteração ou aditamento a este contrato somente terá validade se feito por escrito e assinado por ambas as partes.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. As partes elegem o foro da Comarca de [Cidade/Estado] para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

[Local – Cidade, Estado], [Dia] de [Mês] de [Ano].

VENDEDOR(ES):

[Nome Completo do Vendedor(es)] CPF: [Número do CPF]

[Nome Completo do Cônjuge do Vendedor (se houver)] CPF: [Número do CPF]

COMPRADOR(ES):

[Nome Completo do Comprador(es)] CPF: [Número do CPF]

[Nome Completo do Cônjuge do Comprador (se houver)] CPF: [Número do CPF]

TESTEMUNHAS:

1. Nome Completo: [Nome Completo da Testemunha 1]

CPF: [Número do CPF]

RG: [Número do RG]

2. Nome Completo: [Nome Completo da Testemunha 2]

CPF: [Número do CPF]

RG: [Número do RG]