Modelo educativo da Primeira Chave (primeirachave.com.br). Não é parecer jurídico. Preencha os campos grifados, apague o que não se aplica e, em negócio de valor alto ou com pendência, peça a revisão de um advogado. Apague este aviso e o anexo antes de assinar.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL À VISTA

VENDEDOR: [nome completo do vendedor], [nacionalidade do vendedor], [estado civil do vendedor], [profissão do vendedor], RG [RG e órgão emissor do vendedor], CPF [CPF do vendedor], residente em [endereço completo do vendedor]. Cônjuge: [nome e CPF do cônjuge do vendedor, ou "não se aplica"].

COMPRADOR: [nome completo do comprador], [nacionalidade do comprador], [estado civil do comprador], [profissão do comprador], RG [RG e órgão emissor do comprador], CPF [CPF do comprador], residente em [endereço completo do comprador]. Cônjuge: [nome e CPF do cônjuge do comprador, ou "não se aplica"].

As partes acima combinam a compra e venda do imóvel descrito abaixo, nas condições seguintes.

Cláusula 1ª · O imóvel

O objeto deste contrato é o imóvel [descrição do imóvel], localizado em [endereço do imóvel], registrado na matrícula nº [número da matrícula] do [cartório de registro de imóveis], com inscrição de IPTU nº [inscrição do IPTU].

O VENDEDOR declara que é o dono do imóvel e que ele está livre de dívidas, penhoras, hipotecas, ações judiciais e de qualquer outra trava, e que não há atraso de IPTU, condomínio ou contas de consumo.

Cláusula 2ª · Preço e forma de pagamento

O preço total é de R$ [preço total], pago assim:

- R$ [valor do sinal] de sinal, pago em [data do sinal] por [como o sinal é pago], como princípio de pagamento e arras confirmatórias;
- R$ [saldo pago na escritura] no dia da assinatura da escritura pública, por transferência para a conta do VENDEDOR.

O valor deste contrato é o valor real do negócio, o mesmo que será declarado na escritura e à prefeitura.

Cláusula 3ª · Escritura e documentos

Em até [prazo para entregar documentos (em dias)] dias, o VENDEDOR entrega ao COMPRADOR a certidão de matrícula atualizada com negativa de ônus, as certidões negativas de IPTU e de condomínio e as certidões pessoais que o tabelião pedir.

A escritura pública é assinada em até [prazo para a escritura (em dias)] dias, no tabelionato de notas escolhido pelo COMPRADOR, que depois leva a escritura ao registro na matrícula.

Se as certidões mostrarem dívida, ação ou trava que impeça a escritura e o VENDEDOR não resolver no prazo, o COMPRADOR pode desfazer o negócio e recebe o sinal de volta, corrigido, em até [prazo para devolver o sinal (em dias)] dias.

Cláusula 4ª · Chaves e posse

As chaves são entregues [quando as chaves são entregues], com o imóvel desocupado e no estado em que o COMPRADOR o visitou.

Até a entrega das chaves, as contas do imóvel são do VENDEDOR. Depois, do COMPRADOR.

Cláusula 5ª · Quem paga o quê

O COMPRADOR paga o ITBI, a escritura (quando houver), o registro na matrícula e as taxas do banco.

O VENDEDOR paga as certidões dele e todas as dívidas do imóvel até a entrega das chaves: IPTU, condomínio, água, luz e gás. Dívida que aparecer depois, mas for de antes, é do VENDEDOR.

Cláusula 6ª · Desistência e multa

Se o COMPRADOR desistir, perde o sinal para o VENDEDOR. Se o VENDEDOR desistir, devolve o sinal mais o mesmo valor, com correção pela inflação.

Quem atrasar uma obrigação deste contrato paga multa de [multa por atraso (% do preço)]% do preço total, além da correção pela inflação, sem prejuízo de a outra parte cobrar perdas maiores que provar.

Cláusula 7ª · Disposições finais

Este contrato é assinado em caráter irrevogável e irretratável: nenhuma das partes pode simplesmente se arrepender, salvo nos casos previstos nele. Ele vale também para herdeiros e sucessores.

Fica eleito o foro da comarca de [cidade do foro] para resolver qualquer questão sobre este contrato.

[cidade da assinatura], [data da assinatura].

_____

VENDEDOR

_____

Cônjuge do VENDEDOR

_____

COMPRADOR

_____

Cônjuge do COMPRADOR

TESTEMUNHA 1 · nome e CPF

TESTEMUNHA 2 · nome e CPF

ANEXO · O QUE CADA CLÁUSULA FAZ (APAGUE ANTES DE ASSINAR)

Cláusula 1ª · O imóvel. Imóvel se identifica pela matrícula, não só pelo endereço. Confira na certidão de matrícula atualizada se o nome do vendedor é o mesmo do contrato e se não há ônus (hipoteca, penhora, alienação a banco).

Cláusula 2ª · Preço e forma de pagamento. Pague sempre por transferência ou PIX, que deixam rastro. Dinheiro vivo sem recibo é a pior prova que existe. O ITBI é calculado sobre o valor declarado: declarar menos é sonegação.

Cláusula 3ª · Escritura e documentos. Imóvel acima de 30 salários mínimos só se transfere por escritura pública (Código Civil, art. 108), e só é seu depois do registro. Este contrato amarra o negócio até lá. A última frase protege o comprador de pagar sinal por um imóvel que não pode ser escriturado.

Cláusula 4ª · Chaves e posse. O jeito mais seguro para os dois: saldo pago, escritura assinada e chaves entregues no mesmo dia.

Cláusula 5ª · Quem paga o quê. Sem nada escrito, a regra do Código Civil já é essa: escritura e registro com o comprador (art. 490). Escrever evita discussão sobre IPTU e condomínio atrasados, que acompanham o imóvel.

Cláusula 6ª · Desistência e multa. Regra das arras confirmatórias (Código Civil, arts. 417 a 419). Multa alta demais pode ser reduzida pelo juiz (art. 413).

Cláusula 7ª · Disposições finais. Sem direito de arrependimento, o compromisso pode ser registrado na matrícula e dá ao comprador o direito de exigir a escritura (Código Civil, arts. 1.417 e 1.418). Com duas testemunhas, vira título executivo: dá para cobrar na Justiça sem um processo longo antes (CPC, art. 784, III).

Base legal: Código Civil, arts. 108, 413, 417 a 420, 481 a 504, 490, 1.417, 1.418 e 1.647; CPC, art. 784, III (título executivo).

Mais explicações, passo a passo, em primeirachave.com.br.