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 COM FINANCIAMENTO BANCÁRIO

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$ [valor com recursos próprios (além do sinal)] com recursos próprios, pagos na assinatura do contrato com o banco;
- R$ [valor com FGTS] com saldo do FGTS do COMPRADOR, liberados pelo banco conforme as regras do FGTS;
- R$ [valor financiado] por financiamento do [banco do financiamento], pagos pelo banco diretamente ao VENDEDOR depois do registro do contrato na matrícula.

O valor deste contrato é o valor real do negócio, o mesmo que será declarado ao banco, ao cartório e à prefeitura.

Cláusula 3ª · Se o banco negar o financiamento

Este negócio depende da aprovação do financiamento de R$ [valor financiado] e de a avaliação do banco permitir esse valor. O COMPRADOR tem [prazo para aprovação (em dias)] dias, contados da assinatura, para conseguir a aprovação.

Se o banco negar o crédito, ou a avaliação vier abaixo e o COMPRADOR não conseguir cobrir a

diferença, sem culpa dele, este contrato fica desfeito. O VENDEDOR devolve o sinal inteiro, corrigido pela inflação, em até [prazo para devolver o sinal (em dias)] dias, sem multa para nenhum dos dois.

O COMPRADOR se compromete a entregar ao banco os documentos pedidos e a não assumir dívidas novas até a aprovação. Se o crédito for negado por culpa dele (documento não entregue, desistência, dívida nova), vale a cláusula de desistência.

Cláusula 4ª · Documentos e prazos

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

As partes assinam o contrato do banco assim que ele for liberado. Esse contrato tem força de escritura pública, e o COMPRADOR leva ao registro na matrícula.

Cláusula 5ª · 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 6ª · 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 7ª · 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 8ª · 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. A soma das linhas tem que dar o preço total. O banco só paga o vendedor depois do registro, e isso leva semanas: o vendedor precisa saber disso desde o início. Preço diferente do real ("preço por fora") é fraude: o banco empresta sobre o valor declarado e o ITBI é cobrado sobre ele.

Cláusula 3ª · Se o banco negar o financiamento. É a cláusula que mais protege o comprador. Sem ela, se o banco negar e ninguém tiver desistido, a briga pelo sinal vai parar na Justiça. Juridicamente é uma condição suspensiva: o negócio só produz efeito se o crédito sair (Código Civil, art. 125). Melhor ainda: pague o sinal só depois da avaliação do banco.

Cláusula 4ª · Documentos e prazos. No financiamento, o contrato do banco vale como escritura (Lei 9.514/1997, art. 38): não precisa ir ao tabelião. Pendência em certidão do vendedor é o que mais atrasa a compra; por isso o prazo para entregar.

Cláusula 5ª · Chaves e posse. Entregar as chaves antes de receber tudo é risco do vendedor; receber tudo antes das chaves é risco do comprador. O meio-termo comum é amarrar a entrega ao pagamento do banco.

Cláusula 6ª · 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 7ª · Desistência e multa. É a regra das arras confirmatórias: quem deu o sinal e desiste perde; quem recebeu e desiste devolve o sinal mais o equivalente (Código Civil, arts. 417 a 419). Multa alta demais pode ser reduzida pelo juiz (art. 413): combine um valor que você aceitaria pagar.

Cláusula 8ª · 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. 125, 413, 417 a 420, 481 a 504, 490, 1.417, 1.418 e 1.647; Lei 9.514/1997, art. 38 (contrato do banco com força de escritura); CPC, art. 784, III (título executivo).

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