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 DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

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].

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].

As partes acima, de comum acordo, desfazem o compromisso de compra e venda assinado entre elas em [data do contrato original], nas condições seguintes.

Cláusula 1ª · O contrato desfeito

Fica desfeito o compromisso de compra e venda do imóvel [descrição do imóvel], localizado em [endereço do imóvel], matrícula nº [número da matrícula] do [cartório de registro de imóveis], assinado em [data do contrato original].

Motivo: [motivo (opcional)].

Cláusula 2ª · Devolução de valores

O COMPRADOR pagou ao todo R$ [total já pago pelo comprador]. O VENDEDOR fica com R$ [valor que o vendedor fica (se houver)] e devolve R$ [valor devolvido ao comprador] ao COMPRADOR, da seguinte forma: [como e até quando é devolvido].

Cláusula 3ª · Chaves e imóvel

Se o COMPRADOR recebeu as chaves ou a posse, devolve ao VENDEDOR em até 5 dias da assinatura, no mesmo estado em que recebeu.

Cláusula 4ª · Quitação

Paga a devolução acima, as partes dão uma à outra quitação total: nada mais têm a cobrar uma da outra por causa do contrato desfeito.

Se o compromisso foi registrado na matrícula, as partes assinam com firma reconhecida o pedido de cancelamento do registro, e o custo é dividido entre elas.

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

VENDEDOR

COMPRADOR

TESTEMUNHA 1 · nome e CPF

TESTEMUNHA 2 · nome e CPF

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

Cláusula 1ª · O contrato desfeito. Distrato é o desfazer de comum acordo. Ele precisa ter a mesma forma do contrato original (Código Civil, art. 472): contrato particular se desfaz por instrumento particular.

Cláusula 2ª · Devolução de valores. Se o contrato original tinha a cláusula do financiamento negado e o crédito foi negado sem culpa do comprador, o normal é devolver tudo. Retenção só faz sentido se o contrato previa ou se as partes concordam.

Cláusula 3ª · Chaves e imóvel. Apague esta cláusula se as chaves nunca foram entregues.

Cláusula 4ª · Quitação. A quitação só vale depois que o dinheiro cair: por isso a frase começa com "paga a devolução". Compromisso registrado na matrícula sai com requerimento das duas partes, com firma reconhecida (Lei 6.015/1973, art. 250, II).

Base legal: Código Civil, arts. 472 e 473; Lei 6.015/1973, art. 250, II (cancelamento do registro); CPC, art. 784, III (título executivo).

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