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.

RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO (ARRAS)

Eu, [nome completo de quem recebe (vendedor)], CPF [CPF do vendedor], VENDEDOR, recebi de [nome completo de quem paga (comprador)], CPF [CPF do comprador], COMPRADOR, a quantia de R$ [valor do sinal], paga por [como foi pago], como sinal e princípio de pagamento na compra do imóvel abaixo.

Cláusula 1ª · O imóvel e o preço

Imóvel: [descrição do imóvel], em [endereço do imóvel], matrícula nº [número da matrícula] do [cartório de registro de imóveis].

Preço total combinado: R$ [preço total combinado]. O sinal entra nesse preço. O restante será pago assim: [como o restante será pago].

Cláusula 2ª · Contrato completo

As partes assinam o contrato de compra e venda completo em até [prazo para assinar o contrato (em dias)] dias, com as mesmas condições deste recibo.

Cláusula 3ª · Se o banco negar o financiamento

Se parte do preço depende de financiamento e o banco negar o crédito, ou a avaliação vier abaixo e o COMPRADOR não conseguir cobrir a diferença, sem culpa dele, o negócio fica desfeito e o VENDEDOR devolve o sinal inteiro, corrigido pela inflação, em até [prazo para devolver o sinal (em dias)] dias, sem multa para ninguém.

Cláusula 4ª · Desistência

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

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

_____

VENDEDOR (quem recebeu)

_____

COMPRADOR (quem pagou)

_____

TESTEMUNHA 1 · nome e CPF

TESTEMUNHA 2 · nome e CPF

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

Cláusula 1ª · O imóvel e o preço. O sinal desconta do preço, não é um valor a mais. Por lei, sinal é princípio de pagamento quando o negócio se cumpre (Código Civil, art. 417).

Cláusula 2ª · Contrato completo. Recibo não tem espaço para tudo: documentos, chaves, despesas, multa. Ponha um prazo curto para o contrato completo.

Cláusula 3ª · Se o banco negar o financiamento. Sem esta frase, quem paga o sinal e tem o crédito negado pode perder o dinheiro. Se a compra é à vista, apague esta cláusula.

Cláusula 4ª · Desistência. É a regra do Código Civil para o sinal confirmatório (art. 418). Quer que os dois possam desistir pagando só o sinal? Isso é sinal penitencial (art. 420): escreva "com direito de arrependimento" e saiba que aí não cabe indenização a mais.

Base legal: Código Civil, arts. 125, 413 e 417 a 420; CPC, art. 784, III (título executivo).

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