

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Modelo pronto para preencher — Código Civil, arts. 481 e seguintes

VENDEDOR(A): _____, nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador(a) do CPF/CNPJ nº _____ e do RG nº _____, residente e domiciliado(a) em _____.

COMPRADOR(A): _____, nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador(a) do CPF/CNPJ nº _____ e do RG nº _____, residente e domiciliado(a) em _____.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratado, o presente **Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel**, regido pelo **Código Civil**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO

O VENDEDOR vende ao COMPRADOR o imóvel situado à _____, nº _____, complemento _____, bairro _____, cidade _____, estado _____, CEP _____, com área total de _____ m², registrado sob a **matrícula nº _____** do Cartório de Registro de Imóveis de _____, e inscrito no cadastro municipal (IPTU) sob o nº _____.

CLÁUSULA 2ª — DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O preço total, certo e ajustado é de **R\$ _____** (_____), que o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR da seguinte forma: _____.

Parágrafo único. Havendo parcelamento, o saldo será pago em _____ parcelas de R\$ _____, vencendo a primeira em _____, sujeitando o atraso a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

CLÁUSULA 3ª — DA ESCRITURA E DO REGISTRO

As partes obrigam-se a outorgar a **escritura pública definitiva** de compra e venda até _____, e o COMPRADOR a levá-la a registro na matrícula do imóvel.

§ 1º A escritura pública é **essencial à validade** dos negócios que envolvam imóvel de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do Código Civil).

§ 2º As partes reconhecem que **a propriedade somente se transfere com o registro do título** no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil), não bastando a assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA 4ª — DO ITBI E DAS DESPESAS

Correm por conta do COMPRADOR as despesas de escritura, registro e o **ITBI** (Imposto de

Transmissão de Bens Imóveis), e por conta do VENDEDOR as despesas de tradição, na forma do art. 490 do Código Civil.

CLÁUSULA 5ª — DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL E DAS CERTIDÕES

O VENDEDOR declara que o imóvel se encontra **livre e desembaraçado** de ônus reais, hipotecas, penhoras, ações e dívidas de IPTU ou condomínio, obrigando-se a apresentar as certidões negativas exigidas para a escritura.

Parágrafo único. Eventuais débitos anteriores a _____ são de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR.

CLÁUSULA 6ª — DA POSSE

A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR em _____, livre de pessoas e coisas, no estado de conservação em que foi vistoriado.

CLÁUSULA 7ª — DOS VÍCIOS OCULTOS E DA EVICÇÃO

O VENDEDOR responde pelos **vícios ocultos** (arts. 441 a 446) e pela **evicção** (arts. 447 e seguintes do Código Civil), garantindo ao COMPRADOR o exercício pacífico da propriedade adquirida.

CLÁUSULA 8ª — DA MULTA

O descumprimento de qualquer cláusula sujeita a parte infratora à multa de _____% sobre o valor do contrato, sem prejuízo das perdas e danos.

CLÁUSULA 9ª — DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de _____ para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

_____, ____ de _____ de _____.

VENDEDOR(A) — nome e CPF

COMPRADOR(A) — nome e CPF

TESTEMUNHA 1 — nome e CPF

TESTEMUNHA 2 — nome e CPF

