

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO

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 Terreno**, regido pelo **Código Civil**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO

O VENDEDOR vende ao COMPRADOR o terreno situado em _____, no município de _____, estado _____, lote _____, quadra _____, com área total de _____ m², registrado sob a **matrícula nº** _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____.

Parágrafo único. O terreno confronta-se: pela frente com _____; pelo fundo com _____; pelo lado direito com _____; e pelo lado esquerdo com _____.

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** até _____, cabendo ao COMPRADOR levá-la a registro na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A propriedade somente se transfere com o **registro do título** no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil); a escritura pública é essencial acima de 30 salários mínimos (art. 108).

CLÁUSULA 4ª — DO GEORREFERENCIAMENTO

Tratando-se de **imóvel rural**, as partes reconhecem a exigência de **georreferenciamento** e

certificação junto ao INCRA para a averbação da descrição do imóvel na matrícula, nos termos da Lei nº 10.267/2001.

CLÁUSULA 5ª — DO ITBI E DAS DESPESAS

Correm por conta do COMPRADOR as despesas de escritura, registro e o **ITBI**, e por conta do VENDEDOR as despesas de tradição (art. 490 do Código Civil).

CLÁUSULA 6ª — DA SITUAÇÃO DO TERRENO

O VENDEDOR declara que o terreno se encontra **livre e desembaraçado** de ônus, hipotecas, penhoras, ações e dívidas, e que não pende sobre ele litígio, obrigando-se a apresentar as certidões negativas exigidas.

CLÁUSULA 7ª — DA POSSE E DOS VÍCIOS

A posse será transmitida ao COMPRADOR em _____. O VENDEDOR responde pelos **vícios ocultos** (arts. 441 a 446) e pela **evicção** (arts. 447 e seguintes do Código Civil).

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