

MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES): (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº _____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Estado de _____), adiante denominado simplesmente VENDEDOR.

COMPRADOR(ES): (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº _____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Estado de _____), adiante denominado simplesmente COMPRADOR.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, têm entre si justo e contratado o que segue, que se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O VENDEDOR, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel situado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Estado de _____, constituído de *(faça uma descrição completa do imóvel – você encontrará todas as informações na certidão de propriedade ou na escritura definitiva do imóvel)*, adquirido através de *(escritura definitiva, instrumento particular de compra e venda, etc)* averbada no ___ Registro de Imóveis desta Capital sob o nº de matrícula _____, resolve vendê-lo ao COMPRADOR, pelo valor de R\$ _____ (valor p/ extenso), que deverá ser pago da seguinte forma:

CLÁUSULA SEGUNDA - *(Especificar a forma de pagamento: á vista ou parcelado, bem como, a efetivação do pagamento e suas datas)* O valor de R\$ _____ (valor p/ extenso), a título de sinal e princípio de pagamento, pago neste ato, através do cheque nº _____ do Banco _____, do qual o VENDEDOR dará plena quitação após a compensação ou cobrança respectiva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor de R\$ _____ (valor p/ extenso), no dia ___/___/___, contra a apresentação dos documentos e certidões pessoais e do imóvel, adiante relacionados;

PARÁGRAFO SEGUNDO - E o saldo restante no valor de R\$ _____ (valor p/ extenso), no dia ___/___/___, quando será lavrada a Escritura definitiva.

CLÁUSULA TERCEIRA – Na data do pagamento da segunda parcela, o VENDEDOR apresentará ao COMPRADOR os documentos abaixo relacionados, em perfeita ordem:

(Especifique os documentos necessários.....)

CLÁUSULA QUARTA – Na hipótese de pagamento em cheques, a quitação das parcelas e do negócio estará condicionada a compensação ou cobrança bancária correspondente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se o COMPRADOR não efetuar o pagamento das parcelas devidas, ou se os cheques não forem liquidados ou pagos, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, ficando o COMPRADOR constituído em mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de ocorrência de mora, o VENDEDOR restituirá ao COMPRADOR o valor equivalente a ___% (por extenso) da quantia efetivamente paga, corrigido pelo (especifique um índice de reajuste) até a data da devolução.

CLÁUSULA QUINTA – O presente Contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA SEXTA – A posse do imóvel será transferida ao COMPRADOR no dia __/__/____, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir desta data, ainda que lançados em nome do VENDEDOR. Até o momento da tradição (transmissão da posse), os riscos do bem correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador. O Comprador está ciente do atual estado em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, recebendo-o nestas condições, nada mais tendo a reclamar, eis que vistoriou o mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese do VENDEDOR não desocupar o imóvel na data especificada, ficará sujeito a um aluguel diário de R\$ _____ (valor p/ extenso), até a desocupação e entrega definitiva das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ao VENDEDOR caberá zelar pela conservação do imóvel até a data da desocupação e entrega definitiva das chaves, inclusive arcando com as despesas que para isso forem necessárias, defendendo-o da turbação ou esbulho de terceiros.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O VENDEDOR declara, sob responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto deste Contrato está completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, impostos e taxas em atraso.

PARÁGRAFO QUARTO – Declara ainda o VENDEDOR que não está vinculado ao INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), como empregador ou produtor rural.

CLÁUSULA SÉTIMA – As partes elegem o foro da Comarca de _____, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, correndo por conta da parte vencida, a multa ou pena convencional

de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente Contrato, além de despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios da parte vencedora.

Isto posto, e, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, assinam este instrumento em 02 (duas) vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

(Local) _____, _____, de _____, de 2022.

VENDEDOR

COMPRADOR

Testemunhas:

(Nome da Testemunha e Documento de Identificação)

(Nome da Testemunha e Documento de Identificação)