**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

**VENDEDOR:** (nome completo) ........., (nacionalidade) ........, (profissão) ........, (estado civil e regime de bens) ........, portador da cédula de identidade RG nº ...... e inscrito no CPF/MF nº ......., residente e domiciliado na Rua ......., nº ......, Bairro ........, cidade ....., Estado .......

**COMPRADOR:** (nome completo) ........., (nacionalidade) ........, (profissão) ........, (estado civil e regime de bens) ........, portador da cédula de identidade RG nº ...... e inscrito no CPF/MF nº ......., residente e domiciliado na Rua ......., nº ......, Bairro ........, cidade ....., Estado .......

As partes acima qualificadas, têm entre si, de maneira justa e acordada, o presente Contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

**Cláusula 1ª**. O VENDEDOR, na qualidade de legítima proprietária, resolve vender ao COMPRADOR, o imóvel a seguir descrito e caracterizado:

**1.1.** (Descrição de acordo com a matrícula do imóvel).

**1.2.** O VENDEDOR declara que o imóvel objeto deste contrato encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame judicial, servidões, hipotecas legais ou convencionais, bem como com todos os débitos relativos a impostos, taxas, luz e água, rigorosamente quitados até a presente data.

**1.3.** O imóvel é transacionado nas condições de conservação em que se encontra, conforme foi vistoriado pelas partes interessadas.

**Cláusula 2ª**. A presente transação é realizada pelo valor de R$ ....... (..............), que deverá ser pago da seguinte forma:

**2.1.** A título de sinal e primeiro pagamento R$ .............. (................ reais), por meio de transferência bancária a ser realizada no banco ....., agência ....., conta corrente ....., nesta data, do qual o VENDEDOR dará plena quitação após validação e o restante no ato da desocupação do imóvel e entrega das chaves, no valor de R$ .......... (.............. reais). (Caso o valor seja parcelado, detalhar a forma de pagamento) .

**Cláusula 3ª**. Na data do pagamento da primeira parcela (item 2.1), o VENDEDOR apresentará ao COMPRADOR os documentos abaixo relacionados, em perfeita ordem:

1. (listar todos os documentos necessários de acordo com o tipo de negociação)

**Cláusula 4ª.** A posse do imóvel será transferida ao COMPRADOR em .../.../....., mas a transferência definitiva somente ocorrerá mediante o recebimento do valor total estipulado na cláusula anterior.

**4.1.** Na hipótese do VENDEDOR não desocupar o imóvel na data especificada, ficará sujeito a um aluguel diário de R$ ..... (.....), até a desocupação e entrega definitiva das chaves.

**Cláusula 5ª**. Na hipótese de não pagamento das parcelas estipuladas na cláusula 2ª, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, ficando o COMPRADOR constituída em mora e obrigada a restituir imediatamente o imóvel adquirido.

**5.1.** Na hipótese de ocorrência de mora, a VENDEDOR restituirá à COMPRADOR a importância equivalente a 90% (noventa por cento) da entrada e das parcelas efetivamente pagas, corrigidas pelo IGP-M a partir do mês subsequente a cada pagamento e até o mês anterior ao de devolução, no prazo de 30 (trinta) dias após a restituição do imóvel.

**Cláusula 6ª**. A entrega definitiva das chaves será realizada em .......

**6.1.** O VENDEDOR se obriga a zelar pela conservação do imóvel até a data da entrega definitiva das chaves, inclusive arcando com as despesas que para isso forem necessárias, defendendo-o da turbação ou esbulho de terceiros.

**6.2.** As despesas com taxas, impostos e demais encargos sobre o bem objeto da presente contratação são assumidos, a partir desta data, pelo COMPRADOR, exceto em relação ao período entre a data deste contrato e a entrega definitiva das chaves.

**Cláusula 7ª**. Integralizado o valor total do preço, e não havendo qualquer violação contratual, o COMPRADOR passará a ter a posse e a propriedade plenas do referido objeto, sem maior formalidade.

**7.1.** O COMPRADOR efetivará o registro da transferência do imóvel nos órgãos competentes no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a quitação integral do preço, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade sobre eventuais consequências de sua omissão.

**Cláusula 8ª**. Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, ficando sujeito às penalidades da lei.

**Cláusula 9ª**. As partes elegem o foro da comarca desta cidade, para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Local e data

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **COMPRADOR** |  | **VENDEDOR** |

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome:RG.: CPF:** |  | **Nome:RG.:CPF:** |