**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL**

QUADRO RESUMO

PROMITENTE VENDEDOR
(nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito(a) no CPF sob o nº (informar) e no RG nº (informar), residente e domiciliado(a) à (endereço), adiante simplesmente designado VENDEDOR.

PROMITENTE COMPRADOR
(nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito(a) no CPF sob o nº (informar) e no RG nº (informar), residente e domiciliado(a) à (endereço), adiante simplesmente designado COMPRADOR.

IMÓVEL
Imóvel objeto da Matrícula nº (informar) junto ao (cartório), localizado à (endereço), constituído por um terreno com 300 m² onde se encontra uma construção residencial.

PREÇO
O imóvel é vendido pelo preço de R$ XXX.XXX,XX (valor por extenso).

VALOR DO SINAL
O COMPRADOR pagará ao VENDEDOR a quantia de R$ XX.XXX,XX (valor por extenso) a título de sinal, na data da assinatura deste contrato.

PARCELAS
O valor restante será quitado mediante o pagamento de (quantidade) parcelas mensais e sucessivas de R$ XX.XXX,XX (valor por extenso), com vencimento no dia 15 de cada mês, vencendo a primeira em (data) e a última em (data).

FORMA DE PAGAMENTO
Todos os pagamentos serão realizados pelo COMPRADOR mediante depósito na conta bancária do VENDEDOR, qual seja, Banco (informar) (número), Agência (informar), Conta Corrente (informar).

REAJUSTE
O valor das parcelas será reajustado anualmente com base no INPC acumulado no ano anterior ou, na falta desde índice, do IGPM. No caso de falta dos dois índices, a correção se dará por outro índice oficial que reflita a real desvalorização da moeda.

CONDIÇÕES

Por este instrumento particular de venda e compra as partes qualificadas no quadro resumo acima têm entre si, justo e contratado, o compromisso de venda e compra do imóvel descrito, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas.

1 – OBJETO

1.1 - O VENDEDOR é senhor, legítimo possuidor e proprietário do imóvel descrito e caracterizado no quadro resumo, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros ou restrições de qualquer natureza e, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, tem ajustado vender conforme promete ao COMPRADOR, e este a comprar-lhe o referido imóvel em conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

2 – PREÇO

2.1 - O preço certo e ajustado da venda ora prometida é aquele discriminado no quadro resumo, a ser pago pelo VENDEDOR ao COMPRADOR de acordo com as condições nele estabelecidas.

2.2 – O VENDEDOR recebeu do COMPRADOR, nesta data, a quantia descrita no quadro resumo a título de sinal.

2.3 – O restante do preço será pago ao VENDEDOR pelo COMPRADOR em parcelas mensais, de acordo com quadro resumo.

2.4 – Todos os valores aqui avençados sofrerão correção monetária anual, conforme indicado no quadro resumo.

3 – INADIMPLEMENTO

3.1 - Caso o COMPRADOR não efetue o pagamento dos valores estipulados no quadro resumo, nas datas avençadas, sob pena de, não o fazendo, e sem prejuízo das sanções consentâneas do descumprimento contratual, ficar sujeito ao pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido desde o vencimento, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor do débito e perdas e danos, conforme artigos 389 e 395 do Código Civil.

3.2 - Em caso de execução, havendo mora no pagamento das parcelas, as partes ajustam expressamente que a dívida será considerada total com o vencimento antecipadamente das parcelas vincendas.

3.3 – A falta de qualquer dos pagamentos estipulados neste contrato autorizará o VENDEDOR, à sua escolha, a considerar rescindido este contrato sem prévio aviso, ainda sem prejuízo das multas previstas, perdendo o COMPRADOR os valores pagos a título de cláusula penal compensatória.

4 - POSSE

4.1 – A posse do imóvel objeto deste contrato é transmitida neste ato ao COMPRADOR, a título provisório, devendo ser restituída no caso de mora no pagamento do preço, nos termos da cláusula 3.3.

4.2 - O COMPRADOR, em virtude da posse provisória que ora é transmitida e até a total quitação, não poderá fazer qualquer alteração ou benfeitoria no imóvel, sob pena de pagar perdas e danos pelos prejuízos que causar ao VENDEDOR para reposição do imóvel nas condições originais em caso de restituição do imóvel, renunciando o COMPRADOR ao direito de receber por quaisquer benfeitorias realizadas.

5 - ESCRITURA

5.1 - As despesas com o ato da escritura, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR.

6 – TRIBUTOS E CONTAS DE CONSUMO

6.1 – A partir desta data correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todos os impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do VENDEDOR, assim como faturas de consumo de água, energia e outros, que deverão ser quitadas pelo COMPRADOR tempestivamente, sob pena de inadimplemento sujeito à aplicação das cláusulas 3.1, 3.2 e 3.3.

7 - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1 - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento das obrigações do COMPRADOR ou descumprimento das condições aqui impostas, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil.

8 – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 – Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente surgirem deste contrato, as partes elegem o foro do local do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro.

8.2 – Para todos os fins e efeitos de Direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumpri-lo.

8.3 – Todas as notificações e comunicações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelos contratantes e constante no quadro resumo deste instrumento, presumindo-se válidas caso a parte não tenha, anteriormente, dado ciência inequívoca e por escrito de eventual alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequências desta omissão.

8.4 – O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento particular em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que também o assinam.

(localidade), (dia) de (mês) de (ano).

(assinatura)
(nome do(a) vendedor)

(assinatura)
(nome do(a) comprador)

(assinatura)
(nome do testemunha) - Testemunha
CPF nº (informar)

(assinatura)
(nome do testemunha) - Testemunha
CPF nº (informar)