

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Vendedor(es)	Vendedor Exemplo
Comprador(es)	Comprador Exemplo
Imóvel	Apartamento residencial nº 1204, Torre A, Condomínio Exemplo, Rua Exemplo, 500, Setor Exemplo, Goiânia/GO
Matrícula	123.456, 1º Registro de Imóveis de Goiânia
Preço da operação	R\$ 500.000,00
Forma de pagamento	R\$ 50.000,00, sinal/arras + R\$ 100.000,00, recursos próprios + R\$ 300.000,00, financiamento bancário + R\$ 50.000,00, bem dado em pagamento
Comissão de corretagem	R\$ 30.000,00
Responsável econômico pela comissão	VENDEDOR(ES)
Vencimento da comissão	Na assinatura deste compromisso de compra e venda
Divisão da comissão	Corretor Exemplo A: R\$ 18.000,00. Corretor Exemplo B: R\$ 12.000,00
Quitação operacional da comissão	Pagamento pelos VENDEDOR(ES), na assinatura deste compromisso de compra e venda.
Prazo estimado da operação	90 dias, excluídos períodos de tramitação externa fora do controle das partes
Posse / chaves	30/11/2026

1. DOS VENDEDORES, COMPRADORES E ANUENTES

VENDEDOR(A):

Vendedor Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.005-00, RG nº RG-VEN, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

COMPRADOR(A):

Comprador Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.006-00, RG nº RG-COM, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

ANUENTE:

Anuente Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.007-00, RG nº RG-ANU, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

2. DO OBJETO

Constitui objeto deste compromisso de compra e venda Apartamento residencial nº 1204, Torre A, integrante do Condomínio Exemplo, situado em Rua Exemplo, 500, Setor Exemplo, Goiânia/GO, composto por 3 quartos, sendo 1 suíte, sala, cozinha, área de serviço e 2 vagas, com área privativa de 76.6 m², e área total de 98.4 m², objeto da matrícula nº 123.456 do 1º Registro de Imóveis de Goiânia, inscrição/cadastro municipal nº 000.000.000, incluindo vagas e/ou acessórios identificados como Vagas 21 e 22, com todas as suas acessões, benfeitorias, instalações, frações ideais e demais elementos que juridicamente o integrem, ressalvadas as exclusões expressamente registradas neste instrumento. Integram ainda a negociação os bens, equipamentos, móveis planejados e acessórios expressamente identificados como: armários planejados na cozinha e quartos.

A negociação é realizada em caráter ad corpus, tendo o imóvel sido identificado como corpo certo e determinado. As referências de área reproduzem os dados informados e/ou constantes da documentação apresentada e possuem caráter enunciativo, sem afastar a necessidade de regularização ou ajuste escrito caso se identifique divergência relevante de titularidade, disponibilidade jurídica, identificação registral ou característica essencial da negociação antes da sua conclusão.

3. DA TITULARIDADE, ÔNUS E DOCUMENTAÇÃO CONFERIDA

A titularidade e a situação registral do imóvel são tratadas separadamente das declarações pessoais das partes. Os VENDEDORES declaram a propriedade, e a segurança da operação depende da correspondência dessa declaração com a matrícula/certidão atualizada efetivamente apresentada e conferida.

- Titularidade declarada: Vendedor Exemplo declaram ser os legítimos titulares/proprietários do imóvel objeto deste compromisso.
- Identificação registral: Matrícula nº 123.456, 1º Registro de Imóveis de Goiânia.
- Ônus, gravames, débitos e restrições: Foram informados: sem ônus declarados para este exemplo. Os ônus, gravames, débitos ou restrições de responsabilidade dos VENDEDORES, anteriores à efetiva entrega das chaves ou cuja regularização seja necessária à conclusão da operação, deverão ser quitados ou regularizados nos termos deste instrumento. Eventual disciplina específica registrada em cláusula própria ou nas condições particulares prevalecerá sobre esta regra geral.
- Documento/certidão conferido(a): Matrícula atualizada (10/09/2026). Resultado: sem apontamentos impeditivos nesta amostra.

A confirmação da situação registral depende da matrícula/certidão atualizada e dos demais documentos aplicáveis. Qualquer divergência de titularidade ou restrição relevante deverá ser tratada antes da liberação dos valores cuja exigibilidade dependa dessa regularidade. A ausência de anotação específica nesta cláusula não substitui a documentação registral nem afasta as obrigações expressamente assumidas nas demais cláusulas.

4. DO PREÇO

O preço da presente operação é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), correspondente à soma dos componentes de pagamento discriminados na Cláusula 5ª, já consideradas as eventuais destinações internas do próprio preço, que não o aumentam.

5. DA COMPOSIÇÃO E DO CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em 4 componente(s), conforme o cronograma abaixo:

Valor	Condição / destino	Prazo / evento
R\$ 50.000,00	Sinal/arras. Meio: transferência bancária. Sinal/arras conforme arras confirmatórias.	15/09/2026
R\$ 100.000,00	Recursos próprios. Meio: transferência bancária.	Na assinatura do instrumento definitivo

Valor	Condição / destino	Prazo / evento
R\$ 300.000,00	Financiamento bancário. Liberação condicionada à seguinte condição: aprovação e liberação do crédito pela instituição financeira.	Após registro do financiamento
R\$ 50.000,00	Bem dado em pagamento.	Na entrega das chaves

Destinações internas do preço, inclusive eventual comissão paga diretamente aos intermediadores por conta e ordem dos vendedores, não aumentam o preço da operação. A aprovação de crédito, quando exigida, não se confunde com a quitação.

6. DA IMPUTAÇÃO E QUITAÇÃO DOS PAGAMENTOS A TERCEIROS

Os valores que, por previsão expressa deste instrumento, forem pagos diretamente a terceiros, credores, intermediadores ou outros beneficiários por conta e ordem dos VENDEDORES serão considerados parte integrante do preço da operação. Comprovado o respectivo pagamento, produzirão quitação perante os VENDEDORES até o limite do valor efetivamente destinado, sem que a ausência de trânsito prévio desses recursos pela conta dos VENDEDORES descaracterize sua imputação ao preço. Bens dados em pagamento, obrigações assumidas ou outros componentes não pecuniários integrarão o preço exclusivamente pelo valor que lhes for expressamente atribuído neste instrumento, observadas as condições próprias para sua transferência ou eficácia.

7. CONTRATAÇÃO DE CRÉDITO E ATUAÇÃO DOS INTERMEDIADORES

Sempre que o pagamento depender, total ou parcialmente, de financiamento, consórcio, utilização de FGTS ou outra modalidade de crédito indicada na composição de pagamento, caberá ao COMPRADOR conduzir e acompanhar os procedimentos necessários à sua obtenção e liberação, fornecer informações verdadeiras e documentos completos e atualizados, atender às solicitações da instituição e dos profissionais por ele contratados e cumprir os prazos que lhe forem atribuídos.

Os INTERMEDIADORES poderão indicar correspondentes bancários ou profissionais habilitados, permanecendo o COMPRADOR livre para aceitar a indicação ou escolher profissional de sua confiança. A indicação ou o acompanhamento dos INTERMEDIADORES não implica garantia de aprovação, valor, taxa, prazo, instituição específica ou liberação dos recursos.

A instituição financeira, administradora ou profissional responsável poderá ser substituído durante a operação, desde que a alteração não modifique as obrigações econômicas assumidas pelas partes nem prejudique os prazos e condições expressamente ajustados neste instrumento. A aprovação de crédito em qualquer momento não se confunde com sua efetiva liberação.

Os INTERMEDIADORES poderão auxiliar com orientações, diligências, organização documental e acompanhamento das solicitações, sem substituir o COMPRADOR em suas obrigações. A decisão de aprovação e liberação compete exclusivamente à instituição responsável. O VENDEDOR permanece obrigado a fornecer a documentação de sua responsabilidade e a colaborar com os atos necessários à operação.

As consequências de negativa, aprovação parcial, avaliação insuficiente, impossibilidade de uso do FGTS ou atraso na liberação observarão a causa concreta do impedimento, as condições particulares registradas neste contrato e a Cláusula 13ª, não se presumindo automaticamente culpa do COMPRADOR ou responsabilidade dos INTERMEDIADORES.

8. DOS BENS DADOS EM PAGAMENTO

Integram o pagamento os seguintes bens:

(1) Veículo exemplo dado em pagamento, valor atribuído de R\$ 50.000,00, placa ABC1D23, Renavam 000000000000, chassi CHASSI-EXEMPLO, débitos: sem débitos declarados, despesas de transferência: por conta do comprador, consequência em caso de impedimento à transferência: substituição por pagamento em moeda no mesmo valor.

9. DA POSSE, DA VISTORIA FINAL E DA ENTREGA DAS CHAVES

A posse do imóvel será transmitida ao(à) COMPRADOR(A) em 30/11/2026, mediante a efetiva entrega das chaves, registrada em termo próprio. Até esse momento, os VENDEDORES permanecerão responsáveis pela guarda e conservação do imóvel e pelos encargos, consumos e obrigações cuja responsabilidade lhes seja atribuída neste instrumento. A partir da efetiva entrega das chaves, o(a) COMPRADOR(A) assumirá os encargos ordinários, tributos, taxas e consumos vinculados à posse, ressalvadas as obrigações anteriores ou expressamente atribuídas aos VENDEDORES.

Na entrega das chaves, as partes realizarão vistoria final destinada a confirmar o estado aparente do imóvel em relação à visita anterior e registrarão, sempre que aplicável, a data e o horário da entrega, quantidade de chaves, controles e tags de acesso, leituras de água, energia e gás, itens e acessórios integrantes da negociação e eventuais ressalvas, recomendando-se registro fotográfico. A vistoria final não substitui a visita e a vistoria já realizadas pelo(a) COMPRADOR(A), nem afasta as responsabilidades legalmente aplicáveis por vícios ocultos.

A transmissão da posse não se confunde com a formalização do título definitivo nem com o registro da propriedade, que seguem etapas específicas nesta Cláusula 10ª.

10. DA FORMALIZAÇÃO E DO REGISTRO

A formalização da parcela financiada ocorrerá pelo instrumento exigido pela instituição financeira para a aquisição do imóvel. Caberá ao(à) COMPRADOR(A) providenciar e acompanhar o protocolo e o registro do instrumento de financiamento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como arcar com as despesas inerentes à contratação e ao registro da operação, inclusive taxas bancárias, ITBI e emolumentos/custas cartorárias, salvo ajuste expresso diverso neste instrumento. Concluído o registro, o(a) COMPRADOR(A) deverá apresentar cópia do instrumento devidamente registrado à instituição financeira e aos VENDEDORES, adotando os demais atos necessários à liberação do crédito e à conclusão da operação.

11. DOS DÉBITOS, ENCARGOS, DESPESAS E ABATIMENTOS

Para fins de responsabilidade por encargos, consideram-se anteriores à conclusão da negociação os débitos cuja competência, fato gerador ou consumo seja anterior à efetiva entrega das chaves ou à imissão dos COMPRADORES na posse, conforme o marco de transmissão da posse previsto neste instrumento. Tais débitos, inclusive de IPTU, condomínio, água/esgoto, energia elétrica e gás, permanecem de responsabilidade dos VENDEDORES, ainda que sejam lançados, faturados ou cobrados posteriormente.

Caso, antes da conclusão da operação, permaneçam débitos líquidos, vencidos, exigíveis e documentalmente comprovados de responsabilidade dos VENDEDORES cuja quitação seja necessária à transferência, o(a) COMPRADOR(A), mediante prévia ciência dos VENDEDORES e desde que exista saldo do preço ainda devido, poderá efetuar o pagamento diretamente ao respectivo credor e deduzir o valor comprovadamente pago desse saldo. O débito, o credor, o valor e o comprovante de pagamento deverão ser discriminados, e a quitação produzirá efeitos perante os VENDEDORES no limite efetivamente pago.

Se o débito não puder ser abatido do saldo ainda devido, os VENDEDORES permanecerão responsáveis pela sua quitação ou pelo reembolso correspondente, observado o prazo de regularização previsto neste instrumento ou outro prazo expressamente ajustado. As despesas condominiais extraordinárias aprovadas antes da efetiva entrega das chaves permanecerão de responsabilidade dos VENDEDORES, ainda que seu vencimento ocorra posteriormente, salvo ajuste expresso em sentido diverso.

As despesas de financiamento, avaliação bancária, ITBI, registro do instrumento de aquisição ou financiamento, emolumentos e demais custos próprios da aquisição correrão por conta do(a) COMPRADOR(A), salvo disposição expressa diversa neste instrumento.

12. DA VISTORIA E DOS ACESSÓRIOS

As partes declaram que o(a) COMPRADOR(A) já visitou e vistoriou o imóvel, conhece seu estado aparente de conservação, suas instalações e os acessórios ou mobiliário eventualmente incluídos na operação e, ressalvadas as condições particulares expressamente registradas neste instrumento, aceita o imóvel no estado em que se encontra na data da assinatura. Permanecem resguardadas as responsabilidades legalmente aplicáveis quanto a vícios ocultos e às obrigações de reparo ou regularização expressamente assumidas pelos VENDEDORES.

13. DO INADIMPLEMENTO E DA RESOLUÇÃO

Em caso de inadimplemento, será devida multa de 10% sobre o valor em aberto, acrescida de honorários advocatícios de 20%, observado o prazo de regularização de 15 dias antes da resolução do contrato, sujeitas ambas as penalidades à redução judicial em caso de excesso manifesto (art. 413 do Código Civil). A resolução por inadimplemento observará a causa concreta do descumprimento e as condições particulares desta negociação, inclusive eventual negativa, aprovação parcial ou atraso de crédito, quando aplicável, não se presumindo automaticamente que toda negativa de crédito configure culpa do(a) COMPRADOR(A).

14. DA IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E SUCESSÃO

O presente compromisso é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, ressalvadas as hipóteses de resolução, rescisão, desistência ou extinção expressamente previstas neste instrumento ou decorrentes de impedimento juridicamente reconhecido. A existência dessas hipóteses não autoriza o abandono imotivado da negociação nem afasta as consequências previstas para o inadimplemento imputável a qualquer das partes.

15. DA CORRETAGEM

A comissão total de corretagem é de R\$ 30.000,00. A responsabilidade econômica é exclusiva dos VENDEDOR(ES) e o vencimento ocorre na assinatura deste compromisso de compra e venda.

Intermediador	CRECI	Participação	Valor
Corretor Exemplo A	GO-00001	60%	R\$ 18.000,00
Corretor Exemplo B	GO-00002	40%	R\$ 12.000,00

Pagamento pelos VENDEDOR(ES), na assinatura deste compromisso de compra e venda.

16. DO PRAZO ESTIMADO, DA COOPERAÇÃO E DA BOA-FÉ

Estima-se em 90 dias corridos, contados da assinatura deste instrumento, o prazo para conclusão da operação. Trata-se de estimativa operacional, podendo a conclusão ocorrer antes ou depois desse período, sem que o simples transcurso do prazo, por si só, caracterize inadimplemento, desde que eventual postergação não decorra de dolo, má-fé, omissão ou mora imputável a uma das partes.

Para fins dessa estimativa, não serão computados os períodos em que o procedimento permanecer exclusivamente submetido a trâmites internos de terceiros, instituições ou órgãos cuja duração não possa ser controlada pelos VENVEDORES, COMPRADORES ou INTERMEDIADORES, inclusive instituições financeiras, administradoras de consórcio, correspondentes, tabelionatos, Cartórios de Registro de Imóveis, órgãos públicos e entidades equivalentes, desde que as providências exigíveis dos participantes desta operação tenham sido tempestivamente cumpridas. Durante esses períodos, o cômputo do prazo estimado ficará suspenso e voltará a correr quando surgir nova providência materialmente exigível de uma das partes ou dos intermediadores.

Não suspendem o cômputo do prazo os períodos de atraso decorrentes de providência atribuível aos VENVEDORES ou COMPRADORES, inclusive demora injustificada na entrega, correção ou complementação de documentos, apresentação de certidões, assinaturas, comparecimentos, pagamentos, autorizações ou atendimento de exigências que lhes tenham sido regularmente comunicadas. Esses períodos permanecerão computados na estimativa e poderão ser considerados na apuração de eventual mora ou inadimplemento, observada a cláusula própria deste contrato.

As partes e, no âmbito de suas atribuições, os INTERMEDIADORES comprometem-se a agir com boa-fé, cooperação e diligência, adotando com a maior brevidade razoavelmente possível as providências necessárias à obtenção de crédito, análise documental, regularização, formalização, registro e conclusão da operação, bem como informando prontamente as demais partes sobre exigências, impedimentos ou fatos relevantes de que tenham ciência.

17. COMUNICAÇÕES E PROTEÇÃO DE DADOS

As comunicações relativas a este contrato serão feitas por escrito, aos endereços, e-mails ou números de telefone/ WhatsApp indicados pelas partes no Quadro Resumo, considerando-se válidas as mensagens efetivamente recebidas ou cujo recebimento seja razoavelmente comprovável, sem que o simples envio, por qualquer meio, substitua citação, intimação ou notificação judicial ou produza ciência presumida em prazo fixo. Alterações de endereço, e-mail ou telefone deverão ser comunicadas à outra parte para que produzam efeito. Os dados pessoais informados neste contrato serão tratados exclusivamente para a formalização, execução e eventual defesa de direitos relacionados a este instrumento, observada a legislação de proteção de dados pessoais aplicável, vedado o compartilhamento com terceiros alheios à operação sem finalidade contratual, legal ou regulatória.

18. DAS CONDIÇÕES PARTICULARES DA NEGOCIAÇÃO

As partes ajustam expressamente que a liberação da parcela de recursos próprios dependerá da apresentação da documentação registral atualizada e da comprovação de inexistência de débitos de IPTU.

19. FORO E ASSINATURAS

Fica eleito o foro da comarca de Goiânia/GO para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Goiânia/GO, 15/09/2026.

VENDEDOR EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.005-00

VENDEDOR

COMPRADOR EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.006-00

COMPRADOR

ANUENTE EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.007-00

ANUENTE

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHA 1

CPF: _____

TESTEMUNHA 2

CPF: _____