

⚠ Este modelo foi preparado pela LARYA com cláusulas de proteção atualizadas para 2026. Recomendamos revisão por nossa equipe GoCasa antes de assinar. Assessoria jurídica gratuita para o comprador em larya.com.br/go-casa

CLÁUSULA 1ª — QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(A)

Nome / Razão Social: _____

Nacionalidade: _____

Estado Civil: _____

Profissão: _____

RG: _____

CPF / CNPJ: _____

Endereço: _____

Cônjuge do Vendedor (se casado): Nome completo

CPF do Cônjuge: _____

COMPRADOR(A)

Nome / Razão Social: _____

Nacionalidade: _____

Estado Civil: _____

Profissão: _____

RG: _____

CPF / CNPJ: _____

Endereço: _____

Cônjuge do Comprador (se casado): Nome completo

CPF do Cônjuge: _____

CLÁUSULA 2ª — DO OBJETO — DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato tem por finalidade a comercialização do imóvel descrito abaixo, de propriedade do VENDEDOR:

Endereço completo do Imóvel: _____

Número de Matrícula (Cartório RG): _____

Área Total (m²): _____

Tipo de Imóvel: Apartamento / Casa / Terreno / Comercial

Número de Registro em Cartório: _____

⚠ Atenção: A descrição do imóvel neste contrato deve ser IDÊNTICA à constante na Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis. Qualquer divergência pode travar o financiamento bancário.

CLÁUSULA 3ª — DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Valor Total do Imóvel (R\$): _____

Valor por Extenso: _____


Forma de Pagamento:

- Sinal / Arras (R\$): _____ pago neste ato
- Financiamento Bancário (R\$): _____ via banco _____
- FGTS (R\$): _____
- Saldo Restante (R\$): _____ a ser pago em: _____

Parágrafo Único — O sinal pago neste ato a título de Arras Penitenciais será **devolvido em dobro ao Comprador caso o Vendedor desista** do negócio. Em caso de desistência do Comprador, o valor será retido pelo Vendedor a título de indenização.

CLÁUSULA 4ª — CONDIÇÃO RESOLUTIVA — FINANCIAMENTO BANCÁRIO

O presente contrato é celebrado sob condição resolutiva expressa: caso o financiamento bancário do COMPRADOR não seja aprovado pela instituição financeira escolhida, por qualquer motivo, inclusive reprovação na vistoria de engenharia, o presente contrato será rescindido de pleno direito, sem ônus ou multa para nenhuma das partes, devendo o VENDEDOR restituir integralmente o valor do sinal no prazo de 10 (dez) dias úteis.

 Dica LARYA: Esta cláusula é essencial para quem vai financiar. Sem ela, a recusa do banco pode fazer você perder o sinal. A LARYA Go Casa garante que seu contrato tenha essa proteção.

CLÁUSULA 5ª — CLÁUSULA DE EVICÇÃO E RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR

O VENDEDOR declara, sob responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto deste contrato está completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, dívidas, hipotecas, penhoras, impostos em atraso, ações judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza que possam afetar a livre transmissão da propriedade ao COMPRADOR.

Em caso de evicção (perda do imóvel por decisão judicial em razão de direito anterior do terceiro), o VENDEDOR obriga-se a ressarcir integralmente o COMPRADOR, incluindo o valor pago, custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA 6ª — POSSE E ENTREGA DAS CHAVES

Data de entrega das chaves: _____

Condição do imóvel na entrega: Desocupado / Ocupado até ___/___/___


Parágrafo Único — Em caso de atraso na entrega das chaves por parte do VENDEDOR, incidirá multa de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor total do imóvel, calculada pro rata die, até a efetiva entrega.

CLÁUSULA 7ª — DESPESAS, IMPOSTOS E CUSTAS CARTORÁRIAS

Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR as seguintes despesas, a partir da data de assinatura do presente instrumento:

- ITBI — Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (municipal)
- Registro do contrato e da Escritura Definitiva no Cartório de Registro de Imóveis (RGI)
- Emolumentos notariais e custas cartorárias
- Taxa de avaliação de engenharia do banco (se financiado)

Correrão por conta do VENDEDOR: fornecimento de todas as certidões negativas pessoais e do imóvel exigidas pelo banco ou pelo cartório, com validade mínima de 30 (trinta) dias.

 Dica LARYA: Se este é seu PRIMEIRO imóvel financiado pelo SFH, você tem direito a 50% de desconto nas taxas de registro pela Lei 6.015/73. Exija no cartório — eles não oferecem

CLÁUSULA 8ª — ESCRITURA DEFINITIVA

O VENDEDOR obriga-se a outorgar ao COMPRADOR a Escritura Definitiva de Compra e Venda, totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no prazo máximo de _____ dias corridos a partir da data de assinatura deste instrumento.

Parágrafo Único — Em caso de financiamento bancário, o contrato emitido pela instituição financeira, nos termos do art. 61, §5º da Lei 4.380/64, terá força de escritura pública, dispensando o ato no Tabelionato de Notas e gerando economia ao COMPRADOR.

CLÁUSULA 9ª — IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

CLÁUSULA 10ª — FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de: _____

para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Local e Data: _____, _____ de _____ de 2026

VENDEDOR(A)

CÔNJUGE DO VENDEDOR

COMPRADOR(A)

CÔNJUGE DO COMPRADOR

TESTEMUNHA 1 — CPF:

TESTEMUNHA 2 — CPF: