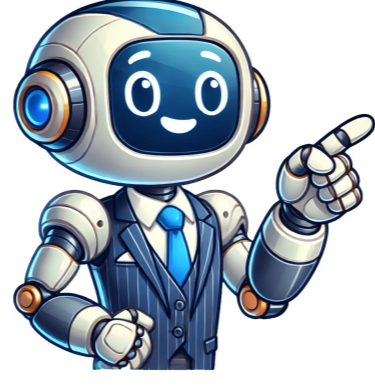


Continue











## Contratos de compra e venda de terreno

Ou seja, a transferência deverá ser realizada pelas partes juntamente ao cartório de registro de imóveis competente.Contudo, as partes poderão acordar as condições da negociação de compra e venda do bem mediante instrumento particular que possua validade entre as partes. Este tipo de contrato é regulado pelos artigos 481 e seguintes do Código Civil.O contrato hora disponibilizado traz a descrição do terreno objeto do negócio, estabelece o pagamento à vista mediante depósito bancário e especifica as demais obrigações das partes e multa por eventual descumprimento.Logo, apresentamos abaixo um modelo de contrato de compra e venda de terreno.CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENOIDENTIFICAÇÃO DAS PARTESOs abaixo assinados, (nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito(a) no CPF sob o nº (informar) e no RG nº (informar), residente e domiciliado(a) à (endereço), doravante denominado(a) COMPRADOR(a), pelo presente instrumento contratam a venda e compra pactuada pelas cláusulas que seguem.DO OBJETO DO CONTRATOClausula 1ª. O presente contrato tem como objeto a venda do terreno situado à (endereço), na cidade de (município) - (UF), com (informar) metros quadrados, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº (informar), de propriedade do(a) VENDEDOR(a), livre de qualquer vício ou ônus.DO PAGAMENTOCláusula 2ª. Por força deste instrumento o(a) COMPRADOR(a) paga nesta data a quantia de R\$ XX.XXX.XX (valor por extenso), em uma única parcela mediante transferência bancária para conta corrente (informar), agência (informar), do Banco (informar) de titularidade do(a) VENDEDOR(a).DA POSSECláusula 3ª. A posse do terreno passará ao(a) COMPRADOR(a) quando da assinatura deste instrumento, livre de qualquer impedimento que impeça sua livre fruição.DAS OBRIGAÇÕESCláusula 4ª. O(a) COMPRADOR(a) se obrigará ao pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o terreno a partir do momento em que for assinado este instrumento, mesmo que o lançamento seja feito em nome do(a) VENDEDOR(a) ou de terceiros.Clausula 5ª. O(a) COMPRADOR(a) se responsabilizará pelas despesas decorrentes da transferência do imóvel, devendo o(a) VENDEDOR(a) se pronunciar à assinar toda a documentação necessária para o bom andamento do processo.DA MULTAClausula 6ª. Caso alguma das partes descumpra o disposto nas cláusulas estabelecidas neste instrumento, responsabilizar-se-á pelo pagamento de multa equivalente a 10 (dez) por cento do valor da venda do contrato.CONDIÇÕES GERAISCláusula 7ª. O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas.DO FOROClausula 8ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato as partes elegem o foro da comarca da situação do imóvel.Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.(localidade), (dia) de (mês) de (ano).(assinatura)(nome do(a) compromitente)(assinatura)(nome do(a) promissário)(assinatura)(nome do testemunha) - TestemunhaCPF nº (informar)(assinatura)(nome do testemunha) - TestemunhaCPF nº (informar)Todos os direitos reservados.Proibida a reprodução total ou parcial sem autorização. O contrato de compra e venda de terreno é o instrumento utilizado para formalizar o acordo entre comprador e vendedor de um terreno. Ele é recomendado para garantir segurança para ambas as partes, assegurando que os termos do acordo sejam cumpridos e prevenindo possíveis descumprimentos. Este documento detalha os principais pontos da negociação, como: Identificação e qualificação das partes (e cônjuges, se houver); Descrição detalhada do terreno (características, dimensões, etc.); seu endereço e matrícula, se existente; Valor total e forma de pagamento, inclusive se há ou não sinal; Prazos e valores das parcelas, se for o caso; Prazos e datas da posse (entrega do terreno, transferência da propriedade, etc.); Responsabilidade por pagamentos e taxas em aberto; Deveres e direitos das partes; Possibilidade de aplicação de penalidades em caso de descumprimento contratual (opcional); Proibição de desistência ou permissão mediante pagamento de multa (opcional). A falta de um contrato na negociação de um terreno pode trazer riscos para ambas as partes, aumentando as chances de conflitos. Veja alguns dos principais riscos de utilizar um contrato: Falta de comprovação da transação: Sem um contrato escrito, não há um documento que comprove os termos acordados entre comprador e vendedor. Risco de pagamentos indevidos ou não cumpridos: A ausência de um contrato pode, por exemplo, levar o comprador a falta de pagamentos ou pagamentos sem um cronograma definido. Dificuldade na transferência da propriedade: O contrato é um documento utilizado para reconhecer legalmente a negociação e dar início ao processo de escritura e registro. Sem ele, o comprador pode enfrentar dificuldades na transferência da propriedade. Problemas com a entrega do imóvel (estado, vazio, ocupado, reformas, etc.): A falta de um contrato pode gerar disputas sobre o estado de entrega do terreno, quem é responsável por eventuais reparos ou reformas, ou mesmo sobre a desocupação do terreno por terceiros (ex: antigos inquilinos, ocupantes irregulares). Insegurança em caso de disputas: Sem um contrato, a resolução de qualquer conflito depende de testemunhos e registros informais, o que pode dificultar a comprovação dos termos acordados em um eventual processo judicial. Portanto, o contrato não deve ser visto como uma mera formalidade, mas sim como uma ferramenta importante para a proteção de todas as partes envolvidas, ajudando a evitar possíveis conflitos e disputas judiciais ao esclarecer os direitos e responsabilidades de todos. Quais são as diferenças entre compromisso e promessa de compra e venda de terreno? Entender as diferenças entre compromisso e promessa de compra e venda é necessário ao elaborar um contrato de compra e venda. Ambos os contratos são utilizados em transações imobiliárias, mas possuem características jurídicas distintas que impactam os direitos e obrigações das partes envolvidas. O compromisso de compra e venda de terreno é um contrato considerado como irrevratável, ou seja, as partes não podem desistir da negociação após sua assinatura. A sua definição pode incluir: A desistência não é permitida, sendo o contrato considerado irrevratável. Oferece maior garantia, pois reduz a possibilidade de desentendimentos relacionados à desistência, podendo servir como instrumento judicial para obrigação do cumprimento do acordado. Este tipo de modelo de contrato é recomendado para quem deseja assegurar o fechamento da transação sem a possibilidade de arrependimento. Já a promessa de compra e venda, por sua vez, é um contrato preliminar que permite a possibilidade de arrependimento por uma das partes. Esse arrependimento pode ser feito mediante ou não o pagamento de uma multa. Suas características incluem: Permite que uma das partes desista da negociação em circunstâncias previstas. Geralmente inclui cláusulas de penalidade em caso de desistência. Esse tipo de contrato é mais recomendado para negociações que podem exigir maior prazo para sua confirmação ou até mesmo ajustes antes da sua conclusão. Use o compromisso de compra e venda quando há certeza sobre a transação ou em casos onde se deseja garantir o cumprimento das obrigações de ambas as partes. Use a promessa de compra e venda quando há possibilidade de rescisão ou em situações que exigem maior flexibilidade antes da formalização definitiva. Ao elaborar o seu contrato em nosso site você poderá personalizá-lo, sendo um modelo que se adapta tanto ao compromisso quanto à promessa de compra e venda. A importância do laudo de vistoria na compra e venda de um terreno O laudo de vistoria é um documento utilizado para aumentar a segurança de ambas as partes, vendedor e comprador, na compra e venda de um terreno. Apesar de não ser obrigatório, sua utilização é recomendada, pois ajuda a prevenir possíveis conflitos após a conclusão da negociação. O laudo de vistoria descreve as condições do terreno no momento da sua negociação. Ele pode incluir: Estado de conservação do terreno: indica possíveis danos ou irregularidades. Presença de construções ou benfeitorias: descreve o estado de qualquer edificação existente. Instalações elétricas e hidráulicas: se aplicável, avalia a funcionalidade desses sistemas. Tanto o comprador quanto o vendedor têm benefícios com a elaboração desse documento. Para o comprador o laudo permite identificar problemas antes da aquisição que possam gerar custos adicionais e, principalmente, garante o direito de recusar o terreno caso haja danos ou irregularidades que não existiam no momento da negociação. Já para o vendedor, por sua vez, ele serve como proteção contra reclamações indevidas após a entrega do terreno ao documentar o estado do terreno no momento da negociação. Fornecemos um modelo de laudo de vistoria gratuitamente ao elaborar o seu contrato em nossa plataforma. Quando é necessária a aprovação de terceiros ou herdeiros na venda de um terreno? Em determinadas situações, a concordância de terceiros é necessária para garantir que a venda de um terreno seja juridicamente válida. Ela é recomendada, por exemplo, quando o terreno for vendido de um ascendente (pai, mãe ou avós) para um descendente (filhos ou netos). Essa medida evita futuras contestações, como ações judiciais para anular a venda ou reivindicar direitos sobre o bem. A inclusão de terceiros no contrato é necessária em casos como a existência de herdeiros que possam questionar a venda, ou para terrenos de proprietários em regime de comunhão parcial ou universal de bens, que podem exigir a assinatura do cônjuge. Nosso modelo de contrato de compra e venda de terreno oferece a opção de incluir cláusulas específicas para formalizar a anuência de herdeiros, cônjuges ou outros terceiros envolvidos. Como registrar o terreno e atualizar sua matrícula? O contrato de compra e venda por si não é definitivo, ou seja, ele não transfere oficialmente a propriedade do vendedor ao comprador. Ele serve para informar que o negócio está fechado entre as partes, e que as partes vão cumprir com o que foi devidamente acordado. Para que a negociação seja considerada definitiva, é necessário que o comprador conclua com as suas obrigações descritas no contrato, e só então lavrar a escritura definitiva, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Caso o terreno não tenha matrícula, cenário comumente encontrado, o contrato de compra e venda poderá, se o comprador desejar, servir como um instrumento para a solicitação de usucapiú. Quando não há interesse em regularizar, o contrato passa a ser considerado como um 'contrato de gaveta', servindo como um instrumento que fornecerá segurança jurídica entre os envolvidos. Lavratura da escritura pública: Ao firmar o contrato de compra e venda, deverão os envolvidos comparecer ao Tabelionato de Notas para solicitar que seja lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda, tornando, assim, pública a compra e venda. Pagamentos de taxas e impostos: Deverão ser pagas as taxas e impostos, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e os custos do Tabelionato. Registro no Cartório de Imóveis: Com a Escritura devidamente assinada, o comprador deverá comparecer ao Cartório de Registro e Imóveis no qual a matrícula do terreno esteja registrada, e nele solicitar a atualização de sua matrícula. Matrícula atualizada: O Cartório de Registro de Imóveis fornecerá aos compradores a matrícula atualizada do terreno em até 30 (trinta) dias, confirmando que a transferência da titularidade foi efetuada. É possível comprar ou vender um terreno sem matrícula ou escritura? Embora seja possível realizar a negociação de um terreno sem escritura, é importante ressaltar que essa prática não é recomendada. Isso porque a escritura é o documento que comprova a propriedade do terreno, e sem ela não é possível transferir oficialmente a propriedade para o comprador. No entanto, mesmo que a escritura não esteja disponível ou não existe, é possível fazer a negociação do terreno por meio de um contrato, sendo considerado como um 'contrato de gaveta'. Este contrato, embora não tenha o mesmo valor jurídico que a escritura, é um documento que fornecerá uma segurança jurídica entre as partes envolvidas.. Assim, caso ocorram problemas futuros, qualquer uma das partes pode recorrer à justiça para fazer valer seus direitos, apresentando o contrato como prova de que a negociação foi realizada. Como fazer um contrato de compra e venda de terreno? Faça o seu contrato seguindo o passo a passo abaixo. Ao criar o seu contrato compra e venda de terreno, inclua cláusulas e informações essenciais que atendam às necessidades de todas as partes envolvidas. Exemplos importantes incluem a descrição completa do terreno e sua localização, o valor acordado e sua forma de pagamento, as datas para a posse e transferência de propriedade e o e as responsabilidades das partes. Além disso, para maior segurança, considere adicionar cláusulas sobre penalidades por descumprimento, motivos para rescisão e se a negociação permitirá desistência, reduzindo riscos de conflitos futuros. Ao final, você poderá baixar, imprimir e receber no seu e-mail o seu documento personalizado nos formatos Word e PDF. Você receberá os seguintes itens: O seu contrato personalizado nos formatos Word e PDF. Modelo de laudo de vistoria (grátis). Orientações sobre como utilizar o contrato e o que fazer após a sua criação. É importante que o contrato seja claro e detalhado, especificando todas as condições da negociação. Revise o contrato para garantir que todas as informações estejam corretas. Certifique que todos os campos estão completos e, se necessário, inclua anexos relevantes, como cópias dos documentos de identificação e CPF de todos os envolvidos. Para que o contrato tenha validade, é recomendado que todas as partes envolvidas assinem o documento. Os signatários incluem: O vendedor; O comprador; Os ajuentes (opcional); Duas testemunhas (opcional, mas recomendado para maior segurança jurídica). O que um contrato de compra e venda de terreno deve ter? Embora os detalhes possam variar dependendo das circunstâncias específicas e das negociações entre as partes, aqui estão alguns elementos comuns que geralmente devem constar no contrato: Identificação das partes envolvidas: Nome completo, endereço, número de telefone e outras informações de contato do vendedor e do comprador. Descrição do terreno: Detalhes precisos sobre o terreno, incluindo sua localização, metragem, dimensões, características físicas e quaisquer benfeitorias ou edificações presentes no local. Valor e forma de pagamento: Especificação do valor total da venda, forma de pagamento (à vista, parcelado, com entrada e saldo), eventuais correções monetárias, prazos e condições de pagamento, bem como informações sobre a responsabilidade de cada parte em relação a impostos, taxas e despesas incidentes sobre o terreno. Vistoria e entrega: Estipulação de prazos para a realização da vistoria do terreno pelo comprador, bem como a data de entrega efetiva do terreno e as condições em que o mesmo deve ser entregue (desocupado, livre de entulhos, etc.). Responsabilidades do vendedor: Enumeração das obrigações e responsabilidades do vendedor, como a entrega do terreno em conformidade com as condições estabelecidas, a regularização da documentação, a quitação de eventuais dívidas ou ônus sobre o terreno, e a garantia de que o terreno está livre de qualquer tipo de litígio ou disputa judicial. Responsabilidades do comprador: Esclarecimento das obrigações e responsabilidades do comprador, como o pagamento do valor acordado nas condições estabelecidas, a obtenção de financiamento, se aplicável, e a responsabilidade por impostos, taxas e despesas a partir da data da assinatura do contrato. Rescisão (opcional): Definição das condições em que o contrato pode ser rescindido por qualquer uma das partes, bem como as consequências da rescisão, como a devolução de valores pagos ou eventuais penalidades. Resolução de disputas: Estabelecimento do método de resolução de eventuais disputas ou controvérsias decorrentes do contrato, como a mediação, arbitragem ou jurisdição competente para solução de litígios. Foro: Indicação da jurisdição em que quaisquer disputas devem ser resolvidas. Assinaturas: Espaço para as assinaturas do vendedor e do comprador, juntamente com a data de assinatura. Perguntas frequentes Abaixo estão as algumas das perguntas mais frequentes sobre o contrato de compra e venda de terreno: Quais são os passos para realizar uma compra e venda de terreno? Os passos incluem a negociação entre o comprador e o vendedor, a elaboração e assinatura do contrato de compra e venda, o pagamento do preço acordado, a transferência da propriedade do terreno e o registro da escritura no cartório de registro de imóveis. Quais são as responsabilidades do vendedor e do comprador em um contrato de compra e venda de terreno? O vendedor é responsável por garantir a legalidade da venda, apresentar os documentos necessários, entregar o terreno livre de ônus e dívidas, e transferir a propriedade ao comprador. O comprador é responsável por pagar o preço acordado e cumprir com as condições estabelecidas no contrato. É necessário registrar o contrato de compra e venda de terreno em cartório? Se o terreno já tiver matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, é recomendável lavrar a Escritura de Compra e Venda e registrar o contrato no cartório. Esse registro formaliza a transferência de propriedade e garante maior segurança jurídica para ambas as partes. Se o terreno não estiver matriculado, o contrato não terá efeito de transferência de propriedade e será considerado um "contrato de gaveta". Nesse caso, é recomendável, pelo menos, fazer o reconhecimento das firmas para aumentar a segurança e validar o acordo entre as partes. Preciso da assinatura do meu cônjuge no contrato? Negociações envolvendo um terreno no qual o vendedor seja casado devem ter a assinatura do cônjuge para evitar futuras reclamações. Já o comprador não tem a obrigação de ter a assinatura do cônjuge, mas ela é recomendada. A assinatura é dispensada caso o casamento tiver o regime de bens de separação total de bens. Confira a nossa sessão de perguntas frequentes sobre uma compra e venda de terreno para conferir mais perguntas e respostas. Termos mais utilizados - Glossário Aqui estão algumas definições úteis sobre os termos legais mais presentes em um contrato de compra e venda de terreno: Partes: refere-se aos envolvidos no contrato de compra e venda de um terreno, ou seja, o vendedor (que está transferindo a propriedade) e o comprador (que o está adquirindo). Vistoria: processo no qual o terreno é inspecionado para verificar seu estado geral Valor de Mercado: preço estimado do terreno no mercado, que pode ser usado como referência para determinar o preço de venda ou compra. Foro e legislação aplicável: Refere-se à lei e ao tribunal responsáveis pela interpretação e resolução de disputas judiciais relacionadas ao contrato. Usucapiú: Processo legal para regularizar a propriedade do terreno quando não há matrícula. ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis): Imposto incidente sobre a transmissão da propriedade do terreno, a ser pago pelo comprador. Anuência de Terceiros: Concordância de herdeiros ou terceiros, quando necessário, para garantir a validade e segurança da negociação. Matrícula do Terreno: Registro oficial que comprova a propriedade do terreno. Se você quiser, fique à vontade para explorar o nosso glossário de termos utilizados em uma compra e venda de terreno. Compra e venda - Confira outros modelos de contratos Aplicam-se ao contrato de compra e venda de terreno as seguintes leis: Este modelo de contrato foi revisado e atualizado em 28 de abril de 2025. Antes de mais nada, é preciso ressaltar que todos os contratos são documentos muito importantes, e que precisam ser tratados com o devido cuidado. Durante a negociação de terrenos, essa lógica não é diferente. No Brasil, contratos de compra e venda, como instrumento particular, são regulamentados pelos artigos 481 e seguintes do Código Civil. De acordo com a definição feita no texto legal, por meio do contrato, uma das partes fica encarregada de transferir a propriedade de um bem para outro, mediante o pagamento de valores. Mas o que é um contrato de compra e venda de terreno? O contrato de compra e venda de terreno, seguindo a ideia acima, é um documento particular, oficialmente válido, que vai formalizar a venda de um terreno, por intermédio de uma quantia anteriormente determinada e paga à vista. Neste contrato, além dos dados pessoais das duas partes, estarão descritas todas as características da negociação, bem como do patrimônio em questão. Endereço, cidade, tamanho do terreno e número do registro em cartório são alguns dos itens obrigatórios. Além disso, devem estar presentes as sanções em caso de descumprimento de alguma das cláusulas. Ou seja, o contrato vai assegurar, tanto o vendedor, quanto o comprador, durante, e também após, todo o processo de venda. Vale lembrar que mesmo com este contrato válido, é necessário regulamentar a transferência do terreno em um cartório de registro de imóveis, que é o órgão competente para isso. Abaixo, apresentamos um modelo de contrato de compra e venda de terreno que poderá servir como base para elaboração de um documento conforme as suas demandas. Download Modelo de contrato de compra e venda de terreno Modelo de contrato de compra e venda de terreno 1 Modelo de contrato de compra e venda de terreno 2