**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM ESCRITURA**

**Pelo presente instrumento particular, de um lado:**

**[Nome completo do vendedor]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do CPF nº [inserir CPF] e RG nº [inserir RG], residente e domiciliado(a) em [endereço completo], doravante denominado(a) **VENDEDOR(A)**;

**E de outro lado:**

**[Nome completo do comprador]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do CPF nº [inserir CPF] e RG nº [inserir RG], residente e domiciliado(a) em [endereço completo], doravante denominado(a) **COMPRADOR(A)**;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM ESCRITURA**, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O **VENDEDOR(A)** transfere ao **COMPRADOR(A)**, que aceita, a posse do imóvel localizado em [endereço completo do imóvel], com as seguintes características: [descrever o imóvel de forma detalhada, incluindo metragem, número de cômodos, benfeitorias, etc.].

O imóvel não possui escritura pública nem registro no Cartório de Registro de Imóveis, sendo a posse do bem atualmente exercida pelo **VENDEDOR(A)**.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total do imóvel é de R$ [valor por extenso] ([valor em números]), que será pago da seguinte forma:

* [Descrever a forma de pagamento, por exemplo: "à vista no ato da assinatura deste contrato" ou "em [X] parcelas mensais de R$ [valor]"].

O pagamento será efetuado mediante [especificar a forma de pagamento, como depósito bancário, transferência, etc.], com comprovante a ser entregue ao **VENDEDOR(A)**.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE**

A posse do imóvel será transferida ao **COMPRADOR(A)** no ato da assinatura deste contrato, ficando o **COMPRADOR(A)** responsável por todas as despesas relacionadas ao imóvel a partir desta data, tais como IPTU, taxas de condomínio, água, luz, manutenção, entre outras.

**CLÁUSULA QUARTA – DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O **VENDEDOR(A)** compromete-se a fornecer toda a documentação necessária para a regularização do imóvel, incluindo [listar documentos, como declarações de posse, recibos de pagamento, etc.].

O **COMPRADOR(A)** ficará responsável por todos os custos relacionados à regularização do imóvel, incluindo abertura de matrícula, georreferenciamento, taxas cartoriais e honorários advocatícios.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

1. O **VENDEDOR(A)** declara que o imóvel está livre de ônus, dívidas, penhoras ou qualquer outra restrição.
2. O **COMPRADOR(A)** compromete-se a arcar com todas as despesas relacionadas ao imóvel a partir da data de assinatura deste contrato.
3. Ambas as partes comprometem-se a agir de boa-fé no cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO**

Em caso de descumprimento das obrigações por qualquer das partes, o contrato poderá ser rescindido, ficando a parte inadimplente obrigada a indenizar a outra pelos prejuízos causados.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO**

Para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de [cidade/estado], com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

1. Este contrato não transfere a propriedade do imóvel, apenas a posse. A transferência da propriedade só ocorrerá após a regularização do imóvel e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.
2. O presente contrato não dispensa a necessidade de escritura pública e registro do imóvel para a transferência definitiva da propriedade.
3. Este contrato é válido por prazo indeterminado, até que a regularização do imóvel seja concluída.

E, por estarem assim justos e acertados, as partes assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

**[Local], [dia] de [mês] de [ano].**

**ASSINATURAS:**

**VENDEDOR(A):**  
[Nome completo]  
CPF: [inserir CPF]  
Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMPRADOR(A):**  
[Nome completo]  
CPF: [inserir CPF]  
Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

1. [Nome completo da testemunha]  
   CPF: [inserir CPF]  
   Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. [Nome completo da testemunha]  
   CPF: [inserir CPF]  
   Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**RECONHECIMENTO DE FIRMA**

As assinaturas acima foram reconhecidas em meu cartório, neste dia [dia] de [mês] de [ano].

**Nome do Tabelião:** [Nome completo]  
**Cartório:** [Nome do cartório]  
**Local:** [Cidade/Estado]