

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS**

| Leilão de nº leilão | Data do leilão data | Lote nº lote |

QUADRO RESUMO

1. PARTES

VENDEDOR

NOME DO VENDEDOR, com sede em Cidade-UF, na Endereço, nº XXXX, inscrito no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXXX, e

COMPRADOR(ES)

**DADOS DO(S) CÔNJUGE(S) OU
COMPANHEIRO(S)**

NOME DO COMPRADOR, estado civil, nacionalidade, profissão, inscrito(a) no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXX, portador(a) do RG XXXXXXXX, residente e domiciliado(a) em Cidade-UF, na Endereço, nº XXXX.

Estado civil: _____

Vive em união estável?

() sim () não

NOME DO CONJUGE, estado civil, inscrito(a) no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXX, portador(a) do RG XXXXXXXX, residente e domiciliado(a) em Cidade-UF, na Endereço, nº XXXX.

Regime de Bens: inserir regime de bens

doravante denominado(s) simplesmente **COMPRADOR**

2 – IMÓVEIS

inserir descrição do imóvel

Matrícula nº matrícula | nº registro de imóveis Registro de Imóveis da Comarca de Comarca ("RI")

Localização Município de localização

Cadastro Municipal XXXXXXXXXXXXX

Cadastro no INCRA XXXXXXXXXXXXX

doravante simplesmente "**Imóveis**"

Situação dos Imóveis

- | | | |
|--------------------------------|--------------|------------------|
| () Ocupados (posse indireta) | () Urbanos | () Comerciais |
| () Desocupados (posse direta) | () Rurais | () Residenciais |
| () Em condomínio | () Foreiros | () Ex-agências |
| () Fração Ideal | () Tombados | |

Data de transferência da posse dd/mm/aaaa
direta ou indireta

3 – PREÇO DOS IMÓVEIS

R\$ Valor (por extenso reais)

4 – FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

- () À vista, em data do pagamento, por meio de forma de pagamento
() A prazo

Condições de pagamento a prazo

Valor do sinal: R\$ Valor (por extenso)

Taxa de juros: valor% a.a. (por extenso por cento ao ano)

Sistema de Amortização: inserir

Índice de atualização monetária anual: índice de reajuste

Nº de parcelas: nº de parcelas

Vencimento da 1ª parcela data

Demais: todo dia data dos meses subsequentes

Forma de pagamento das parcelas: boleto bancário

- () o sinal já foi pago
() o sinal e as primeiras nº de parcelas do **Preço** já foram pagos

5 – Partes Integrantes do Compromisso

Condições Gerais

Condições Específicas

Anexo I – Edital de Leilão

Anexo II – Ata e Recibo de Arrematação

Em caso de conflito, as Condições Específicas deverão prevalecer sobre as demais.

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS

1. DOS IMÓVEIS

1.1. O **VENDEDOR** é proprietário e legítimo possuidor dos **Imóveis**.

2. DO OBJETO E PREÇO

2.1. O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** comprometem-se, respectivamente, a vender e a comprar, nas condições definidas neste **Compromisso**, os **Imóveis**, pelo preço estipulado no item 3 do Quadro Resumo ("**Preço**"), na forma indicada no item 4 do Quadro Resumo.

2.2. O **VENDEDOR** confere ao **COMPRADOR** ampla e irrevogável quitação em relação aos valores que já tenham sido por esse pagos, nos termos do item 4 do Quadro Resumo.

3. DA POSSE

3.1. O **COMPRADOR** declara que recebeu, na data mencionada no item 2 do Quadro Resumo, a posse direta ou indireta dos **Imóveis**, no estado em que estes se encontravam, e que tem conhecimento do estado de conservação dos **Imóveis**, de suas características e localização, bem como das Condições Específicas deste documento ("**Condições Específicas**").

3.1.1. Nos casos em que os **Imóveis** estejam ocupados, o **COMPRADOR** declara ainda que não poderá reclamar do **VENDEDOR** qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação dos **Imóveis**, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

3.2. Em razão da imissão direta ou indireta na posse dos **Imóveis**, o **COMPRADOR**, a partir da data de imissão, passa a responder, de forma integral, (a) por todos os impostos, taxas, e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os **Imóveis** ou que sejam a eles inerentes, tais como contribuições de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, sejam de caráter federal, estadual ou municipal; (b) pela manutenção e conservação dos **Imóveis** e por eventual reparação que se apresentar necessária; (c) pela segurança dos **Imóveis** e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; (d) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos **Imóveis** e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias perante os órgãos competentes.

3.2.1. Tendo em vista o estabelecido no subitem acima, obriga-se o **COMPRADOR** a, no prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data, providenciar as necessárias alterações

cadastrais junto aos órgãos responsáveis pela cobrança dos tributos e demais encargos incidentes sobre os **Imóveis**, para que os documentos por eles gerados passem a ser emitidos em seu nome.

3.2.2. Caso os **Imóveis** estejam em condomínio, o **COMPRADOR** obriga-se a, no prazo de 15 (quinze) dias a contar desta data, dar ciência da formalização deste **Compromisso** à administração do condomínio ao qual pertencem os **Imóveis** e enviar ao **VENDEDOR** comprovante do cumprimento de aludida obrigação.

3.2.2.1. Até que se dê o pagamento integral do **Preço** e a celebração/registro da Escritura Definitiva de Compra e Venda ("**Escritura**"), o **VENDEDOR**, caso entenda necessário, estará autorizado pelo **COMPRADOR** a proceder a consultas perante a Administração do condomínio a fim de verificar se as despesas condominiais estão sendo pagas regularmente.

3.2.3. Caso os **Imóveis** sejam rurais, o **COMPRADOR** deverá, às suas expensas e quando necessário, (a) realizar o georreferenciamento dos **Imóveis**; (b) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental no prazo máximo de 1 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (c) averbar a reserva legal na matrícula dos **Imóveis**.

3.3. O **COMPRADOR** responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao **VENDEDOR**, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas mencionadas nos subitens 3.1, 3.2 e nas **Condições Específicas**, bem como ao não atendimento às exigências ali referidas.

3.4. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

4. DA OUTORGA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – OBRIGAÇÕES

4.1. O **VENDEDOR** obriga-se a outorgar a **Escritura** no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da comprovação, pelo **COMPRADOR**, da quitação do **Preço** e do integral cumprimento

de suas obrigações constantes deste **Compromisso**, sanadas as irregularidades que pendem sobre os **Imóveis**, quando houver.

4.2. O **COMPRADOR** tem ciência de que deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pelo **VENDEDOR**, às suas expensas:

- a) apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da **Escritura** e o registro dessa no **RI**;
- b) apresentar a certidão atualizada da matrícula dos **Imóveis** com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da **Escritura**;
- c) assinar a **Escritura**;
- d) cumprir com eventuais outras obrigações estabelecidas nas **Condições Específicas**.

4.2.1. O **COMPRADOR** tem ciência de que, para imóveis rurais, a **Escritura** só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área dos **Imóveis**, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais, comprovação da averbação da reserva legal na matrícula dos **Imóveis**. O **VENDEDOR** fica responsável somente pela assinatura dos documentos necessários à regularização, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

4.3. O **VENDEDOR**, por sua vez, para viabilizar a celebração da **Escritura** no prazo indicado no subitem 4.1 obriga-se a, em tempo hábil, a suas expensas:

- a) registrar na matrícula dos **Imóveis** suas alterações societárias, se necessário;
- b) apresentar Certidão Relativa a Contribuições Previdenciárias e Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal;
- c) cumprir eventual obrigação que lhe seja estipulada nas **Condições Específicas**.

4.3.1. Ressalvado o disposto no subitem 4.3, todas as demais despesas e providências necessárias para a lavratura da **Escritura** e o registro dessa no **RI**, como imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações e regularizações por meio de processo judicial ou extrajudicial de qualquer natureza, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

4.3.2. Na hipótese de a documentação apresentada pelo **VENDEDOR** para a outorga da **Escritura** ou para o registro

dessa restar vencida por culpa do **COMPRADOR**, ficará a cargo deste último a renovação dos documentos em questão, eximindo-se o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades.

4.4. O prazo previsto no subitem 4.1 será prorrogado por iguais e sucessivos períodos na hipótese de o **VENDEDOR** não conseguir concluir as providências evidenciadas no subitem 4.3, nada tendo o **COMPRADOR** a reclamar nesta hipótese, inclusive pela falta temporária de certidões necessárias por lei para a outorga da **Escritura**.

4.4.1. Na hipótese de o **VENDEDOR**, apesar da prorrogação do prazo e de envidar esforços para tanto, não conseguir, por questões legais ou documentais, cumprir o disposto no subitem 4.3, informará tal fato ao **COMPRADOR** e o **Compromisso** ficará resolvido de pleno direito, ficando o **VENDEDOR** isento do pagamento de multas e indenizações, a qualquer título. Nesse caso:

- a) o **VENDEDOR** devolverá, exclusivamente, os valores já recebidos a título de pagamento do **Preço**, bem como reembolsará valores comprovadamente despendidos pelo **COMPRADOR** relativos (a) a tributos relativos aos **Imóveis**; e (b) custos incorridos pelo **COMPRADOR** para a imissão na posse dos **Imóveis**, caso estes estejam ocupados; todos corrigidos pela variação do IGPM-FGV, acumulada entre o dia do pagamento e o da restituição;
- b) o **COMPRADOR** restituirá a posse dos **Imóveis**, observadas as condições previstas no item 6.

5. MORA E RESOLUÇÃO

5.1. Na hipótese de não pagamento de qualquer das parcelas do **Preço** ou de descumprimento de qualquer outra obrigação constante deste **Compromisso**, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de resolução deste **Compromisso**:

- a) efetuar o pagamento dos valores vencidos e dos que vencerem no prazo em questão, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV acrescidos de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento), eventuais honorários advocatícios e custas da intimação; e/ou
- b) sanar o descumprimento de qualquer outra obrigação ajustada neste **Compromisso**, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do **Preço**, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV.

5.2. Se o **COMPRADOR** não cumprir a obrigação no prazo previsto na notificação, o **VENDEDOR** poderá considerar o **Compromisso** resolvido de pleno direito. Efetivada a resolução do **Compromisso**, o **COMPRADOR** perderá todos os direitos

relativos à compra efetuada, ficando os **Imóveis** liberados para venda.

5.3. Na hipótese de o **VENDEDOR** optar pela resolução do **Compromisso**, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado monetariamente, desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da cobrança de indenização complementar, mediante comprovação de perdas e danos excedentes.

5.3.1. A diferença entre (a) o valor total pago pelo **COMPRADOR** até a data da resolução do **Compromisso** e (b) o valor da multa apurado na forma estabelecida no subitem 5.3 deverá ser restituída pelo **VENDEDOR** em até 30 (trinta) dias contados da data da restituição amigável da posse dos **Imóveis**, na fora prevista no item 6, atualizada monetariamente mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de Poupança Livre (pessoa física), acumulado entre o dia do pagamento do **Preço** ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

5.3.2. O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.

5.4. Constituirá descumprimento deste **Compromisso** o não fornecimento de documentos pelo **COMPRADOR** ou seu não comparecimento no prazo determinado pelo **VENDEDOR** para a outorga da **Escritura**, nos termos do subitem 4.2.

6. DA RESTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1. Ocorrendo a resolução deste **Compromisso**, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver os **Imóveis** ao **VENDEDOR**. Os **Imóveis** deverão ser restituídos (a) em estado de conservação compatível com o recebido pelo **COMPRADOR**; (b) com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e (c) completamente desocupados de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente nesta data, se assim indicado no item 2 do Quadro Resumo, e em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para a desocupação não tenham surtido efeitos.

6.2. A não restituição dos **Imóveis** no prazo e na forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, de valor equivalente a 2% (dois por cento) do **Preço**, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção das demais medidas aplicáveis.

7. DA VENDA “AD CORPUS”

- 7.1. A compra e venda disciplinada neste **Compromisso** é realizada em caráter “ad corpus”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões dos **Imóveis** são meramente enunciativas.
- 7.2. Face ao disposto no subitem 9.1, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a (a) exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de área dos **Imóveis**; (b) reclamar a resolução do **Compromisso**; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do **Preço** dos **Imóveis**.

8. DA EVICÇÃO

- 8.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direito de acordo com o disposto no Edital de Leilão e no artigo 447 do Código Civil, ressalvado o disposto nas **Condições Específicas** deste **Compromisso** e/ou na Ata e Recibo de Arrematação, cujos riscos se consideram assumidos pelo **COMPRADOR** no ato da arrematação dos **Imóveis** e na celebração deste **Compromisso**.
- 8.2. Caso ocorra evicção em razão de riscos não assumidos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** responderá, exclusivamente, pela restituição (i) do valor relativo ao sinal e às parcelas do **Preço** pagos pelos **Imóveis** até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da **Escritura** e registro; (iii) das despesas condominiais, se aplicável, e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura deste **Compromisso** e, (iv) caso os **Imóveis** estejam ocupados, das despesas condominiais, se aplicável, e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta dos **Imóveis**.
- 8.2.1. Os valores serão restituídos atualizados monetariamente entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

9. DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

- 9.1. O **COMPRADOR**, em complemento às demais disposições constantes deste **Compromisso**, declara, sob as penas da lei:
- a) ter ciência da necessidade de, para a lavratura e registro da **Escritura**, estarem os **Imóveis** em situação de regularidade perante o **VENDEDOR**, o condomínio, o RI e demais órgãos competentes;
- b) que este **Compromisso** reflete manifestação de sua vontade, livre de quaisquer vícios, como erro, dolo ou coação;
- c) que é responsável, civil e penalmente, pela veracidade (i) das declarações efetivadas e (ii) dos dados relativos à sua qualificação, constantes do preâmbulo deste **Compromisso**.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1.** Este **Compromisso** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua resolução apenas nos casos previstos em lei e neste **Compromisso**.
- 10.2.** Observado o disposto no subitem 4.3 e seguintes, o **VENDEDOR** autoriza o **COMPRADOR** a registrar o **Compromisso** na matrícula dos **Imóveis**, para todos os fins e efeitos de direito, correndo por conta deste último as despesas e providências correspondentes.
- 10.3.** O **COMPRADOR** não poderá ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes deste **Compromisso** a terceiros sem a prévia e expressa anuência do **VENDEDOR**.
- 10.3.1.** Ocorrendo a cessão de direitos sem prévia autorização por escrito do **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** não outorgará, em hipótese alguma, a Escritura para terceira pessoa indicada pelo **COMPRADOR**.
- 10.4.** O **COMPRADOR** obriga-se a avisar ao **VENDEDOR**, por escrito, sobre alterações de seus dados pessoais, sob pena de, não o fazendo, serem consideradas recebidas eventuais correspondências e notificações enviadas pelo **VENDEDOR** ao endereço constante deste **Compromisso**.
- 10.5.** Caso qualquer disposição deste **Compromisso** seja declarada judicialmente nula, ilegal ou inexecutável, em qualquer aspecto, tal nulidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não afetará qualquer outra disposição contida neste instrumento.
- 10.5.1.** Nesse caso, as partes conduzirão negociações de boa-fé com o intuito de substituir a disposição questionada por outra com efeito jurídico e econômico similar, na medida permitida pela lei aplicável.
- 10.6.** O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** declaram que (a) realizaram a transação disciplinada neste **Compromisso** por meio de leilão de imóveis e (b) a comissão do leiloeiro foi paga pelo **COMPRADOR** no ato da arrematação, conforme Ata e Recibo de Arrematação anexa.
- 10.7.** Este **Compromisso** substitui todos e quaisquer termos, acordos, contratos, prepostos ou avenças previamente estabelecidos ou mantidos entre as partes, verbais ou escritos, relacionados à compra e venda dos **Imóveis**.
- 10.8.** A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão nem alteração do que foi aqui contratado.
- 10.9.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo para dirimir questões advindas deste **Compromisso**.

**CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE
VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS**

1. O **COMPRADOR**, desde já, declara ter conhecimento:

[completar com disposições relativas ao caso concreto]

1.1. O **COMPRADOR** assume todos os custos necessários às regularizações descritas no item 1, isentando o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade e não tendo qualquer direito de regresso contra o **VENDEDOR**.

Testemunhas:

1. _____

Nome
CPF
End.

VENDEDOR

2. _____

Nome
CPF
End.

COMPRADOR