

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUITADO

Considerando o lance vencedor ofertado pelo ora **COMPRADOR**, em leilão promovido pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., tendo por objeto o imóvel de propriedade do **VENDEDOR**, as partes, por este instrumento, têm justo e avençado o seguinte:

1.- O **VENDEDOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel identificado no Quadro Resumo, parte integrante deste instrumento.

2.- O **VENDEDOR** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, que se compromete a lhe comprar o imóvel retro descrito, pelo preço certo e ajustado no Quadro Resumo, cujo pagamento importará na automática quitação do preço, desde que observadas as cláusulas e condições a seguir.

3.- A imissão na posse direta ou indireta do imóvel arrematado foi transferida ao comprador em ___/___/___.

3.1. As benfeitorias realizadas no imóvel pelo **COMPRADOR**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, a ele acrescer-se-ão desde logo, arcando o **COMPRADOR** com todas as responsabilidades decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como Prefeitura, INSS, etc., inclusive encargos trabalhistas.

4.- A partir da data da realização do leilão, obriga-se o **COMPRADOR**:

a) Por todas as despesas decorrentes do presente contrato e da escritura de venda e compra, bem como de seu registro;

b) Pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e outros de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, mesmo que ainda lançados em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores, sendo que os anteriores a data do leilão, serão de responsabilidade do **VENDEDOR**, exceto se houver expressa disposição em contrário na descrição do edital;

c) A atender por sua conta, e sem direito a ressarcimento, às exigências dos poderes públicos com relação ao imóvel.

5.- Verificado o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste contrato, o **VENDEDOR** se obriga a cumprir esta promessa, com a outorga da escritura definitiva, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento integral. Referido prazo será prorrogado caso haja pendência documental, especialmente ausência provisória de CND-INSS e/ou CQTF.

6.- O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

7.- O **VENDEDOR** apresentará a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, expedida pela

RUBRICAS: VENDEDOR: _____ COMPRADOR: _____ TESTEMUNHAS: _____

Secretaria da Receita Federal, por ocasião da escritura definitiva, em cumprimento ao disposto no art. 257 do Decreto Federal nº 3.048 de 06.05.1999.

8.- O COMPRADOR declara, neste ato, ter ciência de que os documentos necessários para a lavratura da escritura definitiva serão fornecidos pelo **VENDEDOR** uma única vez.

8.1.- Se por culpa do **COMPRADOR** os documentos fornecidos pelo **VENDEDOR** perderem a validade, obriga-se o **COMPRADOR**, desde já, por todas as providências necessárias para a revalidação e/ou obtenção de novos documentos junto aos órgãos competentes, bem como por todas as despesas e encargos pertinentes.

9.- O COMPRADOR não poderá ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes deste a terceiros.

9.1.- Ocorrendo à cessão de direitos à revelia do **VENDEDOR**, este outorgará a escritura definitiva em nome do ora **COMPRADOR** e não no de terceiros por este indicados.

10.- O COMPRADOR tem ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel deste objeto, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários.

11.- O presente compromisso é celebrado em caráter “ad corpus”, sendo a descrição feita no edital e a constante no quadro resumo, de caráter meramente enunciativo em relação às metragens e áreas, nada podendo ser reclamado ou exigido em função de eventual divergência de dimensões.

12.- O COMPRADOR se responsabiliza, civil e criminalmente, pela veracidade dos dados relativos a sua qualificação, constantes no Quadro Resumo.

13.- O COMPRADOR declara ter conhecimento de todas as condições estabelecidas no edital de leilão, catálogos e demais meios de divulgação, cujo conteúdo integra e complementa o presente contrato.

14.- Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir eventuais questões oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente instrumento em 03 vias, de igual teor e forma, na presença de 02 testemunhas.

São Paulo,

VENDEDOR:-

COMPRADOR:-

TESTEMUNHAS:-

1.-

2.-

RUBRICAS: VENDEDOR: _____ COMPRADOR: _____ TESTEMUNHAS: _____