

**ANEXO IV**  
**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE**  
**IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

Lote nº

Data do Leilão:        /        /

**I – PROMITENTE VENDEDOR:**

**RAZÃO SOCIAL**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, [Rua/Avenida], nº [    ], Bairro], CNPJ nº [    ], por seus representantes ao final assinados.

**II – PROMISSÁRIO(a)(s) COMPRADOR(a)(s):**

**PF solteiro:**

[**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº [        ], RG nº [    ] SSP/\_\_\_, residente em [cidade], [UF], [endereço]. (Se houver Procurador) neste ato representado por seu bastante procurador, [**Nome Completo**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº.        , RG nº. SSP/\_\_\_, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, no \_\_\_º Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

**PF casado:**

[**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [profissão], CPF nº.        , RG nº. SSP/\_\_\_, casado(a) sob o regime da [inserir regime] com [**Nome do Cônjuge**], [nacionalidade], [profissão], CPF nº.        , RG nº. SSP/\_\_\_, residente em [cidade], [UF], [endereço]. ( se houver Procurador, neste ato representado por seu bastante procurador, [**Nome Completo**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº.        , RG nº. SSP/\_\_\_, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, no \_\_\_º Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

**PJ:**

[**RAZÃO SOCIAL**], com sede em [cidade], [UF], [endereço], CNPJ nº. por seus representantes ao final assinados.

**III – IMÓVEL:**

descrever conforme edital

**III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:**

(    ) Ocupado                      (    ) Desocupado                      (    ) Fração Ideal

**III.2. PENDÊNCIAS EXISTENTES NO IMÓVEL**

([ conforme no Edital, se houver OU se não houver, fazer constar a expressão “não há”])

**IV – PREÇO TOTAL DA VENDA:**

R\$        (        )

**V – FORMA DE PAGAMENTO:**

O pagamento do preço indicado no item **IV**, pela aquisição do imóvel descrito no item **III**, é efetuado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, na forma abaixo indicada:

(    ) à vista  
(    ) à prazo  
    a) Saldo do Preço: R\$        (        )  
    b) Número de Parcelas:    (        )  
    c) Valor de cada uma das Parcelas:        R\$        (        )

Dados do Cheque, entregue neste ato pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, a título de:

(    ) sinal e princípio de pagamento do preço    (    ) pagamento do preço à vista

Cheque nº.	Banco nº.	Agência	Valor (em R\$)

**V.1 REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À VISTA**

O valor indicado no item **IV** acima, sobre o qual já consta os 10% (dez por cento) de desconto nos termos da cláusula 4.7 do Edital de Leilão, é pago nesta data, diretamente pelo(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** ao **PROMITENTE VENDEDOR** através do cheque

mencionado acima, pagamento este recebido em caráter “pró solvendo”, valendo sua liquidação junto ao Banco Sacado como quitação.

## V.2 REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À PRAZO:

### V.2.1 Forma de Pagamento das Parcelas:

#### V.2.1.1 Regras aplicáveis apenas para pagamento do saldo do preço em até 11 parcelas:

As parcelas indicadas no item **V.b)**, no valor indicado no item **V.c)**, são mensais, fixas e consecutivas, sem a incidência de acréscimo ou reajuste, vencendo-se a primeira delas em / / (01 (um) mês a contar da data de realização do Leilão e as demais, vencerão no mesmo dia dos meses subseqüentes.

#### V.2.1.2 Regras aplicáveis apenas para pagamento do saldo do preço acima de 11 parcelas:

As parcelas indicadas no item **V.b)**, no valor indicado no item **V.c)**, são mensais e consecutivas já incluídos os juros de 1% (um por cento) a.m., calculadas pela “Tabela Price”, as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do Leilão, na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data da realização do leilão inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data de reajuste. A 1ª (primeira) parcela vencerá em / / (01 (um) mês a contar da data de realização do Leilão) e as demais, em igual dia dos meses subseqüentes.

Na eventualidade de o IGP-M/FGV deixar de ser publicado ou por qualquer motivo não puder ser aplicado na atualização de preço, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência, o que legalmente o substituir ou representar, ou se não houver substituição, será utilizado o IPC-FIPE, ou outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

Pelo presente **INTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA, PROMITENTE VENDEDOR e PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**, respectivamente qualificados nos itens I e II acima, e assim doravante denominados, têm entre si justo e avençado o que a seguir dispõe:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O **PROMITENTE VENDEDOR** é o legítimo e exclusive proprietário do imóvel descrito no item III acima, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas ou dívidas, inclusive fiscais, ressalvado eventual apontamento destacado no presente instrumento, Edital de Leilão e/ou matrícula do imóvel.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Conforme Leilão Público realizado em / / , o **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender e o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** promete compra o imóvel, nos termos e condições ajustados no presente instrumento e no Edital de Leilão.

**Parágrafo Único:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara estar ciente das condições contidas no Edital do Leilão, condições estas que ficam desde já incorporadas ao presente instrumento e que, previamente lidas em seu contexto, foram bem entendidas e compreendidas pelo(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item IV acima, na forma e condições indicadas no item V acima.

**Parágrafo Primeiro:** Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item IV acima, na forma e condições indicadas no item V.2.1.1 ou V.2.1.2 acima, conforme número de parcelas pactuado. O pagamento das parcelas acima especificadas, deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto de cobrança bancária, condicionando-se a quitação, na hipótese de pagamento com cheque, à regular quitação deste.

**Parágrafo Segundo:** Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o não pagamento de quaisquer das parcelas em seus respectivos vencimentos implicará: (i) na atualização monetária do valor devido, em conformidade com a variação positiva “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento e; (ii) na cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês e; (iii) na incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o total em atraso.

**CLÁUSULA QUARTA** Considerando que a presente avença é celebrada com condição resolutive, nos termos do quanto estabelecido nos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, não havendo o pagamento do preço pactuado ou na ocorrência de descumprimento ou inobservância pelo(a)

**PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** de quaisquer das condições contidas no Edital do Leilão ou cláusulas deste instrumento, ficará **DESFEITA A VENDA** de pleno direito, ou seja, independentemente de qualquer outro aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

**Parágrafo Primeiro:** Uma vez **DESFEITA A VENDA**, em conformidade com a cláusula quarta acima, após o pagamento do preço e desocupado o imóvel amigavelmente, caso o imóvel tenha sido entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na condição de desocupado, nos termos do item III.1 acima, o **PROMITENTE VENDEDOR** devolverá ao(à) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** o percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos em razão da presente aquisição, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde as datas do(s) pagamento(s) até a data da efetiva restituição pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser devolvido todos os tributos, os impostos, taxas, condomínios e quaisquer outros encargos não honrados e de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**.

**Parágrafo Segundo:** Configurada a hipótese do caput desta Cláusula, antes do pagamento do preço total do imóvel ou antes do pagamento do sinal, respectivamente se a forma de pagamento for à vista ou à prazo, o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** incorrerá no pagamento de multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o preço de venda do imóvel, fixado no item IV, monetariamente atualizado pelo IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento, bem como o imposto de renda, tributos e despesas que o **PROMITENTE VENDEDOR** tiver suportado em razão do presente compromisso.

**CLÁUSULA QUINTA:** A falta de utilização pelo **PROMITENTE VENDEDOR** de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei ou este compromisso importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

**CLÁUSULA SEXTA:** POSSE: A posse do imóvel será transferida ao(à) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** por ocasião da liquidação do pagamento do sinal do preço ajustado. Ou, O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** está ciente de que o imóvel, objeto deste instrumento, encontra-se ocupado por terceiros, não podendo vir a reclamar ou pedir redução do valor de compra e venda, e nem em virtude do seu estado de conservação, que também é do seu conhecimento. Pela presente avença responsabiliza-se integralmente pelas medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a imissão de posse, bem como por todos os custos decorrentes e, ainda, pela assunção dos riscos decorrentes de eventual perda da propriedade em favor de terceiros. (Serão incluídas, se for o caso, outras restrições conforme previstas no Edital)

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** responsabiliza-se de forma irrevogável e irretirável: (i) (DESPESAS/IMPOSTOS): será adequado conforme Edital; (ii) REGULARIZAÇÃO): será adequado conforme Edital (será adequado conforme Edital); (iii) a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive (será adequado conforme Edital);

**Parágrafo Primeiro:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** está ciente que pesa sobre o imóvel os seguintes ônus: (i) [descrição de ônus, conforme previsto em Edital]. Será de responsabilidade do **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** ou **PROMITENTE VENDEDOR**, a responsabilidade integral por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias ao cancelamento do(s) mencionado(s) ônus, bem como por todos os custos daí decorrentes.

**Parágrafo Segundo:** Utilizar se necessário, especificar outras pendências e eventuais riscos assumidos pelo **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**.

**CLÁUSULA OITAVA:** Convencionou-se que a presente avença é celebrada em caráter “**AD CORPUS**”, regulando-se pelo disposto no artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Desse modo, a descrição do imóvel que consta no Edital do Leilão e neste instrumento, deve ser havida como meramente enunciativa em relação à metragem, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá direito o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** de exigir o seu complemento, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

**CLÁUSULA NONA:** O **PROMITENTE VENDEDOR** responde, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades e/ou ações judiciais incidentes sobre o imóvel, expressamente previstos no presente instrumento e/ou no Edital de Leilão, ocasião em que o **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil Brasileiro, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 do referido Edital de Leilão.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara-se plenamente ciente de que são requisitos para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente instrumento: (i) a quitação do preço do imóvel; (ii) a não existência de quaisquer pendências ou obrigações a serem cumpridas pelas partes, expressamente assumidas no presente instrumento ou no Edital de Leilão; (iii) a regularização da propriedade em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** na matrícula e/ou a regularização societária do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou a regularização das certidões negativas de débitos (CND's) do **PROMITENTE VENDEDOR**, imprescindíveis à lavratura da escritura definitiva de venda e compra. Cumpridos os requisitos indicados, as partes comprometem-se a proceder à lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

**Parágrafo único:** O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara que obteve plena e inequívoca ciência, previamente à aquisição do imóvel, conforme cláusulas 5.4 a 5.5.1 do Edital de Leilão, que complementam o presente como se aqui estivessem integralmente transcritas, que o **PROMITENTE VENDEDOR** está: (i) em processo de regularização de suas certidões negativas de débitos (CND's); (ii) (ii) em processo de averbação de sua alteração societária na matrícula imobiliária, sem prazo para conclusão, o que conseqüentemente postergará a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel. O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** assume todos os eventuais riscos e conseqüências que tal fato pode acarretar, renunciando de forma irrevogável e irretatável a todo e qualquer pleito indenizatório ou a qualquer tipo de reclamação em face do **PROMITENTE VENDEDOR**, por eventuais prejuízos ou danos que porventura decorram de referido atraso. (itens marcados: serão incluídos/excluídos conforme situação do Banco Vendedor).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Serão de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**, todas as providências e despesas necessárias à efetiva transmissão do domínio sobre o imóvel arrematado exemplificativamente: impostos de transmissão, laudêmios e foros, autorização para transferência de ocupação e aforamento, taxas, alvarás, cópias de plantas e Habite-se, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, CCIR, ITR, Certidão de Regularidade Fiscal Rural da Receita Federal, registros e averbações perante os órgãos competentes, dede que expressamente previsto no presente instrumento e/ou no Edital de Leilão.

**Parágrafo primeiro:** Dentro de 90 (noventa) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** deverá apresentar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo segundo:** A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **PROMITENTE VENDEDOR**, cobrar de imediato do(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor indicado item **IV** acima, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento pactuado, aos termos do Edital de Leilão realizado na data especificada no preâmbulo do presente, bem como às regras de Direito Privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta do presente instrumento, a presente promessa de venda e compra é celebrada em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretatabilidade, renunciando ao recíproco direito de arrependimento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Declaram, por fim, os(as) **PROMISSÁRIOS(as) COMPRADORES(as)** que todas as obrigações previstas neste instrumento são por eles(as) assumidas de forma solidária nos termos do artigo 264 do Código Civil.

Fica eleito o Foro Central da Situação do Imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

E, finalmente, por se acharem justos e acertados, declaram aceitar o presente instrumento particular nos expressos termos em que foi escrito, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente

cumpri-lo, razão pela qual o firmam em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo,        de        de        .

---

**BANCO**  
**PROMITENTE VENDEDOR**

---

**NOME**  
**PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**

---

Nome:  
**PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
RG n°:  
CPF:

---

Nome:  
RG n°:  
CPF: