

**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)

() Desocupados (posse direta)

() Em condomínio

() Fração Ideal

() Urbanos

() Rurais

() Foreiros

() Tombados

() Comerciais

() Residenciais

() Ex-agências

Data de transferência da posse
direta ou indireta

dd/mm/aaaa

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 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 forma 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, 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