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 XXXXXXXXXXXX, e

COMPRADOR(ES)

NOME DO COMPRADOR, estado civil, nacionalidade, profissão, inscrito(a) no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXX, portador(a) do RG XXXXXXX, residente e domiciliado(a) em Cidade-UF, na Endereço, nºXXXX.
Estado civil: _____
Vive em união estável?
( ) sim ( ) não

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

NOME DO CONJUGE, estado civil, inscrito(a) no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXX, portador(a) do RG XXXXXXX, 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 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 irretratável e irrevogável, 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 inexequível, em qualquer aspecto, tal nulidade, ilegalidade ou inexequibilidade 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 **VENDEDOR**
CPF
End.

2. _____ _____

Nome **COMPRADOR**
CPF
End.

ANEXO III

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

SAIBAM **...,** compareceram as partes entre si, justas e contratadas: como **VENDEDOR**:, _____; e como **COMPRADOR(A)(ES):** ____. Os presentes maiores e capazes, que se identificaram pelos documentos supra mencionados, neste ato exibidos do que dou fé. - **CAPÍTULO 1** - **A VENDA E COMPRA** - **1.1.** - **IMÓVEL** - Pelo **VENDEDOR**, credor e fiduciário, me foi dito que a justo título, é senhor e legítimo possuidor e proprietário do seguinte imóvel: - ____. - **1.1.1.** - **CADASTRO MUNICIPAL**: O imóvel está cadastrado pela Prefeitura do Município de ___, para o exercício de 20__, pelo **CONTRIBUINTE** n° ___ e com seu valor venal de **R$ ___,** e o valor atribuído pela Prefeitura de R$ ___, com base no _____. - **1.2.** – **TÍTULO**: O descrito imóvel foi havido pelo **VENDEDOR**, através do **R.___,** feito na matrícula nº ___ do __º Cartório de Registro de Imóveis de ___. - **A VENDA E COMPRA** - Pela presente escritura e na melhor forma de direito, o vendedor, credor e fiduciário, **VENDE** o imóvel acima descrito ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou litígios judiciais, extrajudiciais e fiscais, **COM EXCEÇÃO DO _____,** tal como o possui. – **1.3. - O PREÇO, SALDO DO PREÇO e VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA** - O preço certo e ajustado para a venda e compra é de **R$___** (___), dos quais **R$__** (__) correspondem ao saldo do preço, quanto às importâncias recebidas anteriormente pelo vendedor, este dá ao(a)(s) comprador(a)(es) plena e irrevogável quitação. - **1.4. - O SALDO DO PREÇO,** ou seja, a quantia de **R$ __** (__), que o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), confessa(m) e reconhece(m) dever(em) ao vendedor, credor e fiduciário, como quantia líquida e certa, será paga em parcelas, que correspondem à **DÍVIDA**, da seguinte forma: - **a)** __ (nº de parcelas) **PARCELAS MENSAIS** no valor de **R$ ___** (___), cada uma, vencendo-se a primeira em __ (dia) de ___ de 20__, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a final liquidação. - Que todas as parcelas acima serão acrescidas de. - **1.5. TRANSMISSÃO DA POSSE, DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL** - Por força desta escritura, o vendedor, credor e fiduciário, **CEDE E TRANSFERE** ao(a)(aos) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), sem reserva alguma, todo o domínio, posse e ações que exerce sobre o imóvel objeto desta escritura, para que o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) dele use(m) e livremente disponha(m), como proprietário(a)(os) exclusivo(a)(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se o vendedor, credor e fiduciário, por si e seus sucessores, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e responder pela evicção de direito, tudo na forma da lei. a) O **OUTORGADO COMPRADOR** assume a partir desta data, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, despesas de condomínio, se for o caso, e demais despesas incidentes sobre o referido imóvel, mesmo que lançados em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR** ou seus antecessores. Se o **OUTORGANTE VENDEDOR** for cobrado de algum encargo incidente sobre o imóvel, considerado de responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**, deverá comunicar-lhe o fato para adoção das providências necessárias para quitação do débito**. b) O OUTORGADO COMPRADOR** paga neste ato ao OUTORGANTE VENDEDOR a quantia de R$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de 20__, quitado à vista pelo VENDEDOR; - **CAPÍTULO 2** - **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: - 2.1. - CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DA DÍVIDA** -

O parcelamento da dívida é concedido mediante as seguintes condições essenciais: - **a)** - reposição integral da dívida com sua respectiva atualização; - **b)** - remuneração do saldo devedor nas condições convencionadas; - - **2.2.** - As parcelas do saldo do preço (da dívida) deverão ser pagas ao vendedor, credor e fiduciário, ou a quem este indicar, através de, enviado ao endereço informado pelo(a)(s) comprador(a)(as)(es), nas datas de vencimento já indicadas anteriormente. Ficam vedados os pagamentos de prestações fracionadas. - **2.3.- TRANSAÇÃO** - A dívida ora confessada foi contraída quando da celebração da Ata de Arrematação, celebrada em ___/___/___, sujeita à legislação então vigente, e seu valor é ora somente consolidado. O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter procedido o cálculo da dívida confessada em conjunto com o vendedor, credor e fiduciário, e que não têm qualquer dúvida em relação ao total apurado. Assim, o montante da dívida é fixado por meio de transação, para prevenir litígios, pelo que as partes dão-se plenas, recíprocas e irrevogáveis quitações em relação a quaisquer valores pagos ou recebidos anteriormente à presente escritura (salvo se existirem valores constantes em documentos específicos assinados por ambas e que faça expressa referência à presente escritura), para nada reclamar, conforme o disposto no artigo 840 e seguintes do Código Civil, de modo que a dívida é ora confessada como líquida e certa, insuscetível de contestação futura, quer no que se refere à sua origem, quer no que diz respeito à forma de apuração e atualização. Conforme o art. 849 do Código Civil, a presente transação faz coisa julgada entre as partes. - **2.4.- JUROS E REAJUSTE** - As parcelas do saldo do preço (da dívida) serão corrigidas através.,.- **INDICE DE REAJUSTE** - as parcelas correspondentes ao saldo do preço serão reajustadas pela - **2.5. - ÍNDICES DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE** - O cálculo do reajuste dos valores contratuais será feito tomando por base o índice do mês anterior à data base desta escritura, e o índice do mês anterior ao pagamento das parcelas.- **2.6. - ÍNDICE SUBSTITUTIVO** - Em caso de extinção ou restrição legal à utilização do índice eleito nesta escritura para o reajuste das prestações, estes serão feitos de acordo com a variação do índice substitutivo. Tal substituição se processará sem qualquer solução de continuidade nos reajustes. - **2.7. - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS** - O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do saldo do preço (da dívida) dependerá do expresso consentimento do vendedor, credor e fiduciário, e somente poderá ser feito: **(a)** no dia de aplicação integral do índice, **(b)** com o valor reajustado "*pro rata die*" até aquela data, **(c)** desde que tenham sido pagas as parcelas vencidas anteriormente. Qualquer procedimento de pagamento total, parcial ou antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento. - **2.8. - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO** - O parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que se mantenha a estabilização da economia e de que seja possível a cobrança dos reajustes na forma e periodicidade pactuadas. Tendo em vista o propósito das partes de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato até o seu final cumprimento, fica convencionado que a sistemática de reajustes prevista nesta escritura não se alterará pela superveniência de qualquer plano econômico. - **CAPÍTULO 3 - A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - 3.1. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em garantia do pagamento das parcelas do saldo do preço (da dívida), o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) aliena(m) fiduciariamente o imóvel objeto desta escritura, transmitindo ao vendedor, credor e fiduciário a propriedade resolúvel do mesmo, obrigando-se por si, herdeiros e por seus sucessores a fazer esta alienação sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da lei. - **3.2.** - A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do vendedor, credor e fiduciário, sujeitando-se às disposições

desta escritura e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida. - **3.3** - Com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro desta escritura no competente Registro de Imóveis, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), o(a)(s) possuidor(a)(es) direto(s), e o vendedor, credor e fiduciário, o possuidor indireto do imóvel. - **3.4.** - **UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** - Fica assegurado ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), enquanto estiver adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta escritura. Em caso de locação, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a informar ao locatário que: **(a)** o imóvel está alienado fiduciariamente, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes de sua omissão, sem prejuízo do direito do vendedor, credor e fiduciário promover a reintegração liminar na posse do imóvel, em caso de inadimplemento; **(b)** o valor de eventual indenização por benfeitorias, de qualquer natureza, integrará o valor do lance do leilão; **(c)** o locatário, somente poderá pleitear eventual indenização de qualquer natureza do locador, ora comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) **(d)** inexistência de direito de preferência e/ou continuação da locação, se o imóvel for levado a leilão. - **3.5.** - Enquanto estiverem na posse direta do imóvel, utilizando-o ou não, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a manter e conservar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tratar com o mesmo cuidado como seu fosse e tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbações de terceiros. Obriga-se ainda o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) a pagar(em) pontualmente todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios (verbas ordinárias e extraordinárias), foro ou despesas de qualquer natureza, sem exceção, que incidirem sobre o imóvel, além das despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc. - **3.6.** - Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta escritura. - **3.7.** -**TERMO DE QUITAÇÃO** - No prazo de trinta dias a contar da data de liquidação da dívida, o vendedor, credor e fiduciário disponibilizará o respectivo termo de quitação ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), que deverá(ao) retirá-lo na sede daquela. À vista do termo de quitação, o oficial do Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando a plena propriedade do imóvel na pessoa do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). - **CAPÍTULO 4** - **<u>MORA E INTIMAÇÃO</u>** - **4.1.**- **MORA** – O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), arcará(ão) com as penalidades decorrentes da falta de pagamento de qualquer despesa relativa ao imóvel. Se o atraso ocorrer em relação a qualquer parcela do saldo do preço (da dívida), será devida multa moratória de 1% (um por cento) sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "*pro rata die*" até a liquidação. - **4.2** - **INTIMAÇÃO** - Verificado o atraso do pagamento de qualquer obrigação contratual ou de prestações mensais do saldo do preço (da dívida), o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou seu(ua)(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), serão intimados, a requerimento do vendedor, credor e fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s), e além das prestações, os juros convencionais, as penalidades, os encargos legais e contratuais, os tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, que se vencerem até a data do pagamento, além das despesas de cobrança e de intimação. - **4.2.1.** - A intimação far-se-á pessoalmente ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou ao(a)(s) seu(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es)

regularmente constituído(a)(s), podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. - **4.2.2.** - Caso o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou seu(a)(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local. - **4.3.** - **PURGAÇÃO DA MORA** - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá a presente escritura com pacto adjeto de alienação fiduciária. - O Oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao vendedor, credor e fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) juntamente com a primeira parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis. - **CAPÍTULO 5** - **INADIMPLEMENTO** - **5.1.** - **VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida objeto desta escritura vencer-se-á antecipadamente, ensejando a imediata cobrança de todos os valores vencidos e a vencer, nas seguintes hipóteses: **a)** - atraso do pagamento de qualquer obrigação ou encargos contratuais, especialmente das despesas relativas ao imóvel; - **b)** - atraso de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e seus respectivos encargos; **c)** - se o imóvel não for mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou se forem realizadas no imóvel obras de demolição ou alteração, que venham a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada; - **d)** - em caso de cessão ou transferência, pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), de seus direitos e obrigações decorrentes desta escritura, bem como a constituição de qualquer ônus sobre o imóvel; - **e)** - se houver infração a qualquer disposição desta escritura; - **f)** - em caso de falência, ou insolvência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s); - **5.2.** - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida representada nesta escritura, e constituído em mora o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário. Decorrido o prazo para a purgação da mora o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo vendedor, credor e fiduciário, do **ITBI** (Imposto de Transmissão *Inter Vivos*), o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **CAPÍTULO 6** - **LEILÕES** - **6.1.** - **LEILÕES** - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o vendedor, credor e fiduciário, no prazo que lhe for conveniente, promoverá público leilão, extrajudicial, para a alienação do imóvel, conforme o que segue: o leilão será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local do imóvel. - o primeiro leilão se realizará dentro do prazo que lhe for conveniente, obedecendo a legislação aplicável, e terá como base o valor de **R$ ___** (___), reajustado mensalmente até a data do leilão, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e depreciado à razão de 5% (cinco por cento) ao ano a partir da entrega das chaves; se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do imóvel, indicado anteriormente, será realizado um segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro; no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma do valor da dívida reajustado até aquela data,

acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), , dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; comissão do leiloeiro na base de 5% sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue; se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item anterior, ou ainda, se não houver lançador, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada e o vendedor, credor e fiduciário da obrigação de entregar ou devolver qualquer importância ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ficando obrigada apenas a, no prazo de 5 (cinco) dias do segundo leilão, dar a quitação da dívida mediante termo próprio. Caso ocorra a venda do imóvel objeto desta escritura no leilão, o vendedor, credor e fiduciário deduzirá da quantia apurada a soma do valor da dívida reajustado até aquela data, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue. Na hipótese do item anterior, no prazo de 5 (cinco) dias, o vendedor, credor e fiduciário colocará à disposição do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), na sua sede, a quantia que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1219 do Código Civil, ou seja, o direito de retenção de eventuais benfeitorias por parte do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). - **6.2.** - O vendedor, credor e fiduciário, na qualidade de titular do domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá ao licitante vencedor, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do imóvel objeto desta escritura, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão. - **6.3.**- O terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.- **6.4.** - **PURGAÇÃO DA MORA** - Desde que o(a)(s) comprador(a)(es) tenha(m) pago valor(es) superior(es) a 40% (quarenta por cento) do valor da dívida, ficam-lhe facultados a possibilidade de suspender o leilão, desde que deposite até 48 (quarenta e oito) horas antes da data do primeiro leilão, o valor do débito reajustado e com juros, acrescido das seguintes despesas: **a) ITBI** despendido para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário e todas as demais verbas notariais e de registro necessárias à reversão desse ato e restabelecimento da situação anterior; **b)** Despesas com publicação de editais; **c)** Despesas com o leiloeiro e; **d)** Demais despesas comprovadas. - **CAPÍTULO 7** - **REINTEGRAÇÃO NA POSSE** - **7.1** - **REINTEGRAÇÃO NA POSSE** – Uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário, ou ainda, na hipótese de ocorrer a alienação do imóvel em leilão, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou qualquer ocupante do imóvel, deverão desocupá-lo e devolvê-lo no prazo de 60 (sessenta) dias contados da consolidação da propriedade. – A falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado ensejará a reintegração do vendedor, credor e fiduciário ou a imissão do adquirente na posse, por mandado liminar, além da cobrança da verba de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, a título de ressarcimento pela utilização do mesmo. Tal verba será devida desde a consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário, mesmo na pendência de eventual ação judicial. Em caso de falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado, continuarão a correr por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) todas as verbas

decorrentes de sua utilização, tais como, exemplificativamente: condomínio, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás, etc., as quais são consideradas líquidas e certas e, se porventura não integrarem o valor da dívida e das despesas para efeito dos leilões, poderão ser cobradas pela via executiva. O imóvel deverá ser devolvido livre e desimpedido de pessoas e coisas. Caso não esteja em perfeito estado, correrão por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) as despesas necessárias para deixá-lo nessas condições, bem como os alugueres pelo período necessário às obras de reparação, verbas essas que serão compensadas ou cobradas em ação executiva. - **CAPÍTULO 8 - 8.1. -<u>DISPOSIÇÕES GERAIS</u>** – O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), declaram receber o imóvel em perfeitas condições de construção, uso e habitabilidade, de acordo com o memorial descritivo. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, assumidas por ocasião da celebração da Ata de Arrematação supra citada, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). - Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 1359 e 1360 do Código Civil. - **8.3. -CESSÃO** - O vendedor, credor e fiduciário fica autorizado a ceder, transferir, caucionar ou por qualquer forma negociar o crédito objeto desta escritura, inclusive mediante securitização de recebíveis, independente de anuência ou interveniência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). Fica esclarecido que o parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que o vendedor, credor e fiduciário, fique habilitado a ceder e transferir o seu crédito, objeto desta escritura, a agentes financeiros ou companhia securitizadora, que, por sua vez, com base nos créditos imobiliários derivados desta, emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão livremente negociados, na forma prevista em lei. Em vista disso, caso se torne necessário para tal finalidade, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obrigam-se a assinar os documentos eventualmente exigidos pelos agentes financeiros ou companhia securitizadora, desde que estejam em consonância com as disposições da presente escritura. - **8.4.** - A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. - **8.5.**-O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com anuência expressa do vendedor, credor e fiduciário, poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações. Fica esclarecido que a anuência somente será dada se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s): **(a)** estiverem em dia com o cumprimento de suas obrigações e **(b)** arcarem com todas as despesas decorrentes, e ainda, **(c)** se os adquirentes não tiverem restrições de crédito. - **8.5.1** - Qualquer cessão ou transferência por parte do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com infração a esta cláusula, será considerada nula de pleno direito, permanecendo o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) nessa condição, para todos efeitos legais e contratuais. - **8.6** - Fica esclarecido que, em vista a alienação fiduciária do imóvel que é ora contratada, nem a vendedora, credora e fiduciária e nem o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) poderão constituir qualquer ônus sobre o imóvel. - **8.7. -TERMINOLOGIA** - Para os fins desta escritura, especialmente para os eventuais leilões, entende-se por: **a) <u>dívida para fins do leilão</u>**: - o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, calculados "*pro rata die*" até a data do eventual leilão, bem como todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios,

foro, despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc., ou de qualquer natureza que incidirem sobre o imóvel, sem exceção; **b) despesas para fins dos leilões**: a soma dos encargos, custas de intimação, **ITBI** recolhido pela credora, e as demais necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, e quaisquer outras despesas ou tributos previstas nesta escritura ou incorridas pelo vendedor credor e fiduciário em decorrência da realização do leilão ou do inadimplemento do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), bem como reparos necessários à reposição do imóvel em perfeito estado de conservação; **c) valor do imóvel para fins do leilão**: é aquele que as partes estabelecem nesta escritura para esse fim, observada a sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos; **d) securitização de créditos imobiliários**: é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora; **e) companhia securitizadora de crédito imobiliário**: é uma instituição não financeira que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades. - **8.8 - DESAPROPRIAÇÃO** - Na hipótese de desapropriação do imóvel, o vendedor, credor e fiduciário, será o primeiro e principal beneficiário da indenização, aplicando-se em relação à importância recebida, as mesmas disposições previstas para o valor apurado no segundo leilão, ou seja, primeiramente, a dedução integral do saldo do preço (da dívida), nas condições previstas nesta escritura, e, depois, a entrega, ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), da quantia que sobejar. - **8.9** - Na hipótese de insolvência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), fica assegurado ao vendedor, credor e fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. - **8.10.** – O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m), sob as penas da lei, que o seu estado civil é aquele que consta na sua qualificação e que o imóvel objeto desta escritura não está sendo adquirido na constância de união estável. Obriga-se a informar ao vendedor, credor e fiduciário qualquer mudança de seu endereço, sob pena de infração contratual. - **8.11.** - Correrão por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), todas as despesas decorrentes desta escritura e do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sem exceção, tais como, exemplificativamente, despesas notariais e de registro, ITBI, certidões imobiliárias, mesmo que lançadas em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **8.11.1.** - Quaisquer despesas de responsabilidade do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), que venham a ser pagas pelo vendedor, credor e fiduciário, deverão lhe ser reembolsadas, reajustadas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação, sob pena de caracterizar infração contratual, sujeitando o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) às penalidades previstas nesta escritura. - **8.12.** - Qualquer cláusula desta escritura que venha a ser declarada nula ou ilegal não invalidará a eficácia e exeqüibilidade das demais. Ocorrendo essa hipótese, a cláusula será substituída por outra que conduza as partes ao mesmo resultado econômico ou jurídico almejado. - **8.13.** - Para dirimir qualquer controvérsia decorrente da presente escritura, fica eleito o foro Central da Comarca desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro. - **CAPÍTULO 9 - DISPOSIÇÕES FINAIS – 9.1** - A presente venda está vinculada ao edital do leilão realizado em ___/___/___, pelo vendedor e é é celebrada em caráter "*ad corpus*", ou seja, as áreas mencionadas no edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não cabendo ao arrematante, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais

mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação desse, não lhe sendo possível pleitear a rescisão ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). **9.2** - Pelo vendedor, credor e fiduciário me foi dito que: **a.)** apresenta neste ato, para fins do que determina a Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores regulamentações, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida junto ao Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal, sob nº **541992007-21003030**, emitida em ___/___/___, com validade até ___/___/___; bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida junto a Secretaria da Receita Federal sob código de controle nº **87B2.CB3B.72F6.4801**, emitida em ___/___/___, com validade até ___/___/___, documentos estes que ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nºs 07/__ e 07/__; **b.)** declara que, para os fins, efeitos e sob as penas da Lei Federal n.º 7.433/85 e posteriores alterações regulamentadas pelo Decreto n.º 93.240/86, que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o imóvel aqui tratado; **c.)** que inexistem débitos pendentes relacionados às despesas Condominiais incidentes sobre o imóvel acima descrito, de acordo com o Artigo 2º, § 2º, da citada Lei Federal n.º 7.433/85. Por sua vez, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter pleno conhecimento da citada lei, dispensando as certidões pessoais e fiscais por ela exigidas; e, se obriga e se responsabiliza pelos pagamentos de eventuais débitos de impostos, taxas ou tributos que recaem sobre o mencionado imóvel a partir desta data, tendo, entretanto, apresentado a **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº __**, com negativa de ônus e alienações, expedida em __ de ___ de 20__, pelo __º **Cartório de Registro de Imóveis** de ___, a qual ficará arquivada nestas Notas em pasta própria sob nº __/___; que prometem por si, herdeiros ou sucessores a observar, respeitar e cumprir as disposições contidas na **Convenção Condominial**, bem como o **Regulamento Interno** do referido edifício. – O(a)(s) comprador(a)(es), como alienante(s), em caráter fiduciário declara(m) que sob as penas da lei, que não é(são) empregador(a)(es), nem produtor(a)(es) rural(is), não estando incurso(a)(os) nas restrições constantes da Lei Orgânica do Instituto Nacional do Seguro Social / INSS. - Finalmente, por todos os contratantes me foi dito que se dispensam mutuamente da apresentação das Certidões elencadas na Lei Federal 7433/85, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, condições e dizeres tal como se contém e declara, e que autorizam e requerem todas e quaisquer averbações, anotações e cancelamentos que se fizerem necessárias, junto ao Registro de Imóveis competente, para fins de registro desta escritura. **DOI -** Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária relativa a este ato, de acordo com as Instruções Normativas da Receita Federal e Normas da Corregedoria Geral de Justiça. De como assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida em voz alta e pausadamente, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. O **ITBI** (Imposto de Transferência de Bens Imóveis), foi recolhido nesta data, junto ao Banco __, agência desta Capital, no valor de R$ __, autenticada mecanicamente sob nº __.

RGI

N:

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR:

COMPRADORA:

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ---- (--) dias do mês de --- do ano----------, nesta Cidade e Capital de São Paulo, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência, onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o Substituto do Tabelião, que está subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, doravante denominado apenas **VENDEDOR**:----------, com sede----------, inscrito no CNPJ/MF sob nº ----------, no Registro de Empresas sob NIRE ----------, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em ----------, cuja ata acha-se registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº ---------- em ----------; neste ato, de conformidade com artigo 5º de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria nº ---------- sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: ----------, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG ---------- inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula

de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.594.988-09, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, ----------, conforme procuração lavrada em ----------, no --- Tabelião de Notas de ----------, no livro -------- às fls. -------, cuja certidão expedida em ----------, acha-se arquivada nestas notas em pasta própria sob nº ----------, e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA**, doravante denominada apenas **COMPRADORA:** ----------, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº ----------, inscrita no CPF/MF sob nº ----------, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --º Subdistrito - ------, desta Capital, termo nº-----, livro ---, fls.----, com ----------, brasileiro, Técnico de Telecomunicações, portador da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob nº ----------, residentes e domiciliados em ----------, na Rua ---------- nº -----, bairro---------- (CEP ----------). Os presentes capazes, e face aos documentos apresentados em seus originais, foram identificados por mim escrevente, dou fé. Pelo **VENDEDOR** me foi dito o que é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: ----------
---
---
no distrito, município, comarca e ----- Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área útil de -------- e área comum de ---------, nesta incluída área de --------, com a área total de ----------, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno condominial de ---------, ou seja, ----------, cabendo a esse apartamento, ---- vaga na garagem coletiva do condomínio, para estacionamento de ----- veículo de passeio, tipo médio, em local indeterminado. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matricula nº ----------, deste Cartório. Cadastrado pela Prefeitura do Município de ----------, sob nº de inscrição ----------, com valor venal de referência de R$ ----------

---------, para o presente ato. Referido imóvel foi havido, por ele **VENDEDOR,** de ---------- e sua mulher ------ ----------, através de Carta de Arrematação, passada em ----------, nos termos do Decreto Lei ---------- -----, registrada sob **nº ---- na matrícula nº ---------, do ------ Registro de Imóveis desta Capital**. **2)** Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, vende-o, como de fato vendido o tem, a **COMPRADORA**, conforme Ata e recibo de Leilão Público, pelo preço de ---------- **(----------),** cuja importância dá a mais ampla e irrevogável quitação de pago e satisfeito de todo o preço, para não mais exigir outro pagamento, desde já cede e transfere a **COMPRADORA** todo domínio, posse, direitos e ação que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele possa a mesma usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de ora em diante, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. **3)** O **VENDEDOR** declara que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado, como adiante se verá. **4) O VENDEDOR** apresenta neste ato as seguintes certidões: ---- ---------- ---------- ----------

a) da Receita Federal do Brasil **b)** Conjunta Positiva com Efeito Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Divida Ativa da União **c)** de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação expedida pelo ----- Registro de Imóveis desta Capital, em -------, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº ----; declara, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existe débitos condominiais pendentes. **5)** Todas as despesas com a presente, inclusive com emolumentos de Cartório de Notas e Registro de Imóveis, assim como tributos devidos sobre a operação, são de responsabilidade da **COMPRADORA**. **6) -** A **COMPRADORA** declara: **a)** ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo **VENDEDOR,** dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões a que alude a Lei Federal n° 7.433/85 e seu regulamento, Decreto n° 93.240/86; **b)** que a posse

indireta/direta do referido imóvel lhe é transferida nesta data, bem como assume, a partir desta data, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, obrigando-se também, a partir dessa data, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto desta; **c)** ter ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários; **d)** que eventuais benfeitorias, quer úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel a partir da data da transferência da posse, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, inclusive as decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como: Prefeitura Municipal, INSS, bem como encargos trabalhistas ou despesas destes decorrentes; **e)** receber, neste ato, toda documentação do **VENDEDOR**, necessária ao registro deste título junto ao Registro de Imóveis competente, razão pela qual o **VENDEDOR** fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese da **COMPRADORA** apresentar esta escritura para registro após o vencimento da mencionada documentação, cuja renovação venha a demorar em decorrência de ação judicial e/ou pendências administrativas junto ao órgão público competente; **f)** ter conhecimento que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado por terceiros, o que neste ato é expressamente aceito por ela **COMPRADORA**, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; **g)** ter ciência que na ocasião da compra existia um débito condominial, cujo valor apurado até agosto de 2008 - era de R$---------- (----------), atualmente quitada, conforme Declaração da Síndico (ª), do Edifício _____, datada de _____, apresentada neste ato, sendo certo que na fixação do preço da venda do imóvel, foi considerada a assunção da dívida pela **COMPRADORA**; **h)** ter pleno conhecimento da existência da ação em Curso: Ordinária, processo nº ---------- em trâmite perante a ------ Vara Cível do Foro de ----------, previamente informada nos editais, catálogos e outros meios de divulgação do leilão; **i)** que em razão da ação judicial mencionada na cláusula anterior as partes convencionam expressamente que no caso de decisão judicial com trânsito em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, a sua responsabilidade pela evicção de direito ficará limitada nos termos do art. 448 do código Civil, a devolução do valor recebido pela venda e ao reembolso dos valores comprovadamente despendidos pela **COMPRADORA** a título

de condomínio e IPTU, desde que caracterizado o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança; **j)** que apresenta a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de São Paulo/SP o imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos, em ----------, na quantia de R$----------, através do Banco --------, agência -------, autenticação _____, conforme guia nº _____, transação _____, da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. A COMPRADORA paga neste ato ao VENDEDOR a quantia de R$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de 2009, quitado à vista pelo VENDEDOR. **Pelas partes** me foi dito que: **a)** a presente venda é feita em caráter "Ad - Corpus", sendo os seus objetos certos e determinados, não cabendo, portanto, a **COMPRADORA,** o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual, em função das metragens aqui descritas e nas matrículas; **b)** autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura no competente Registro de Imóveis. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários n° _____, emitida em _____, a qual fica arquivada nesta Notas em pasta própria sob n° _____, confirmada por esta Serventia via internet em -------. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), conforme IN/SRF vigente.

_____

_____