

ANEXO I

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedor:

Outorgado Comprador: [●]

SAIBAM

Quantos esta escritura virem que aos [●] ([●]) dias do mês de [●] de [●], nesta Cidade de [●],[●], em diligência na [●], onde a chamado vim, perante mim, Escrevente do [●] Tabelião de Notas de [●], compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente “**VENDEDOR**”,, com sede na Cidade de, Estado do, na Rua, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, com estatuto social registrado na sob nº [●] em sessão de [●], arquivado neste Cartório sob nº [●], neste ato representada por seus procuradores: [●]; como outorgado comprador, doravante designado simplesmente “**COMPRADOR**”, [●], [qualificação], doravante designada simplesmente. Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos, do que dou fé. E, perante mim, pelas partes, por seus mencionados representantes, me foi dito o que segue: **I. OBJETO: 1.1. O VENDEDOR** é o proprietário e legítimo possuidor do imóvel [descrição conforme matrícula] (“**IMÓVEL**”), o qual, com exceção dos ônus descritos no item [1.4/1.5] abaixo, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, em atraso, tudo como caracterizado nas **MATRÍCULAS N°s [●]**, do Cartório do [●]º Oficial de Registro de Imóveis de [●]. **1.2. O IMÓVEL** foi

adquirido pela **VENDEDORA**, por força do R. [●], feito em [●] na matrícula [●].

1.3. O **IMÓVEL** é lançado pela Prefeitura Municipal de [●] através do contribuinte nº [●]. **1.3.** O **IMÓVEL** é lançado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária através do CCIR nº [●]. **1.4.** O **IMÓVEL** é lançado pela Secretaria do Patrimônio da União através do cadastro nº [●]. **[1.4/1.5].** O **IMÓVEL** encontra-se [inserir condições específicas do imóvel]. **II. DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL:** **2.1.** Por esta Escritura de Venda e Compra e nos termos da lei, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em [data], mediante o pagamento, pelo **COMPRADOR**, do preço de compra estabelecido e acordado de R\$ [●] ([●]) (doravante denominado simplesmente "**Preço de Compra**"), o qual a **VENDEDORA** neste ato declara e garante ter recebido integralmente por meio de [●], e do qual a **VENDEDORA** dá ao **COMPRADOR** quitação integral, irrevogável e irretratável, motivo pelo qual a **VENDEDORA** neste ato **vende** o **IMÓVEL** ao **COMPRADOR** e, dessa forma, a **VENDEDORA** cede e transfere integralmente ao **COMPRADOR** nesta data, a titularidade, os direitos e os poderes detidos e exercidos por ela, comprometendo-se a sempre garantir, por si e em nome de seus sucessores, a boa, firme e válida venda ora realizada. **2.2** - A compra e venda disciplinada nesta Escritura 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 do imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o **COMPRADOR** não terá direito a: (a) exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de área do imóvel; (b) reclamar a resolução deste venda e compra; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do preço. **III. DA POSSE: 3.1** – O **COMPRADOR** [é nesta data imitado na posse (in)direta do **IMÓVEL** /já encontra-se na posse do **IMÓVEL** desde data]. **3.2** – O **COMPRADOR** é o exclusivo responsável (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o **IMÓVEL**, cujo fato gerador ocorra a partir de então, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o **IMÓVEL**, e (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária,

segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições. **3.3** – O **COMPRADOR** tem ciência de que o Imóvel encontra-se desocupado, de modo que este O **COMPRADOR** declara ainda que não poderá reclamar do **VENDEDOR** qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas anteriormente. **IV. DOS ÔNUS: 4.1.** O imóvel será vendido no estado em que se encontra. **V. DO FORO.** Que o imóvel acima descrito é foreiro à União Federal conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel expedido pela Secretaria do Patrimônio da União e encontra-se cadastrado perante tal órgão sob n.º [●], tendo sido autorizada a presente alienação conforme Certidão de Autorização para Transferência n.º [●] e recolhido o laudêmio conforme [●]. **V. DECLARAÇÕES DA VENDEDORA: 5.1** – A **VENDEDORA** declara e garante que: **(i)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(ii)** forneceu todas as informações de que tinha conhecimento em relação a fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** e os direitos a ele relacionados, nos termos desta Escritura e do Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes; e **(iii)** nenhuma das obrigações assumidas perante o **COMPRADOR** nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa em relação às informações de que a **VENDEDORA** tem conhecimento; **(iv)** foi constituída de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da **VENDEDORA**, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da **VENDEDORA**, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os

atos societários da **VENDEDORA**, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; (vi) a execução desta Escritura não viola: **(a)** as disposições de nenhum ato constitutivo ou Estatuto da **VENDEDORA**; **(b)** nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e **(c)** nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a **VENDEDORA** esteja vinculado; **(vii)** dadas as condições especiais em que se realiza o presente negócio, a **VENDEDORA** não responderá, em qualquer hipótese pela evicção, nos termos que lhe faculta o art. 448 do Código Civil Brasileiro. **VI. DECLARAÇÕES DO COMPRADOR: 6.1.** O **COMPRADOR** declara e garante que **(i)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do **COMPRADOR**, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(ii)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do **COMPRADOR**, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do **COMPRADOR**, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(iii)** tem pleno conhecimento de todos os termos, cláusulas e condições da Convenção de Condomínio do Empreendimento do qual o **IMÓVEL** é integrante, registrada sob nº [dados], a ela aderindo e obrigando-se a cumpri-la em sua integralidade, por si e seus sucessores; **(iv)** obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do **IMÓVEL** junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60

(sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao **VENDEDOR** em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o **COMPRADOR** levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o **COMPRADOR** deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade, observado ainda o disposto no item **[v]** abaixo; **(v)** vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes; e **(vi)** O **COMPRADOR** deverá, às suas expensas e quando necessário, realizar o georreferenciamento do Imóvel, 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 averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, sob pena de aplicação da multa prevista no item **(vi)** acima, observado ainda o disposto no item **[v]** abaixo. **VII. SUBSISTÊNCIA DAS DECLARAÇÕES.** 7.1. As declarações e garantias da **VENDEDORA** dispostas acima deverão ser expressamente incluídas no registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, que será providenciada pelo **COMPRADOR**, às suas custas e sob sua exclusiva responsabilidade, o que é expressamente neste ato requerido ao **[v]**º Oficial de Registro de Imóveis de **[v]**. **VIII. COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** 8.1. 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

decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo **COMPRADOR** e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas de qualquer natureza 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 Promitente 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. **IX. DESPESAS COM REGISTRO: 9.1.** Todas as despesas referentes a esta Escritura Definitiva e os emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), laudêmio, foram arcados exclusivamente pelo **COMPRADOR**. As partes neste ato autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a realizar todos e quaisquer atos necessários para que esta Escritura seja registrada pelo **COMPRADOR** na circunscrição imobiliária competente, e o **VENDEDOR** compromete-se ainda a assinar todos os documentos, inclusive alterações contratuais, e a apresentar todos os documentos e informações a que seja obrigada e a tomar todas as medidas necessárias para a consecução desse registro. **X. INVALIDADE PARCIAL E NATUREZA INTEGRAL DESTA ESCRITURA: 10.1.** Caso alguma cláusula, termo, disposição ou condição desta Escritura seja individualmente considerada inválida, ilegal ou inexecutável sob qualquer aspecto, essa cláusula, termo, disposição ou condição será interpretada separada e isoladamente e não tornará as outras cláusulas inválidas, na medida em que esta Escritura não deverá ser afetada adversamente de forma relevante. Finalmente, pelos contratantes, me foi dito mais: A **VENDEDORA** apresenta neste ato: (i) as certidões de propriedade dos Imóveis, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, as quais ficam arquivadas nestas notas sob nº [●], (ii) certidão de débitos trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho sob nº [●], expedida em [●], arquivada neste Cartório sob nº [●]; (iii) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos

tributos federais e à dívida ativa da União sob nº [●], emitida em [●], arquivada neste Cartório sob nº [●], e (iv) certidão negativa de IPTU sob nº [●], emitida em [●], arquivada neste Cartório sob nº [●]. As partes contratantes aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos e dizeres, tal como nela se contém e declara. Foi realizada nesta data consulta em nome da **VENDEDORA** à Central de Indisponibilidade, a qual resultou negativa – código: Do presente negócio jurídico é emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. Assim o disseram, dou fé. **ITBI**: Os impostos de transmissão “inter-vivos” e laudêmio devidos pela presente, acompanham a presente ao competente Registro Imobiliário e ficam arquivadas neste Cartório em pasta própria. A pedido das partes, lavrei a presente escritura, qual feita lhes li, e por acharem-na, conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dispensadas as testemunhas instrumentárias. Eu, _____, escrevente habilitada a digitei e escrevi.

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I - PARTES

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, centro
 CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
 ☎ (54) 3028-5579 ☎ (54) 99191-0723
 ☎ (51) 99118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
 CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
 ☎ (47) 98806-6951

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br
 www.peterlongoleiloes.com.br

📌 leiloespeterlongo 📌 peterlongoleiloes

1., com sede na Cidade de, Estado do, na Rua, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de promitente vendedor, doravante denominados simplesmente “Promitente Vendedor”; e,

2. [•], sociedade [anônima/limitada], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•]n.º[•], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [•], por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente “Promissário Comprador”;

2. [•], [nacionalidade], [profissão], [estado civil], portador da Cédula de Identidade RG nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], Rua [•], nº [•]; e [•], [nacionalidade], [profissão], [estado civil], portadora da Cédula de Identidade RG nº [•], inscrito no CPF sob o nº [•], casada sob o regime de [•], com [•], ambos residentes e domiciliados na Cidade de [•], Estado de [•], Rua [•], nº [•], na qualidade de promissários compradores, doravante denominados simplesmente “Promissário Comprador”;

têm entre si, justo e convencionado, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel*” (doravante “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - IMÓVEL

1.1. Características do Imóvel: O Promitente Vendedor é legítimo proprietário e possuidor / detentor do domínio útil, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial, [com exceção daqueles descritos no item (vi) da Cláusula 8.2 abaixo] do bem Imóvel objeto da matrícula nº [.] do [.]º Cartório de Registro de Imóveis de [.] - [.] , doravante simplesmente denominado como “Imóvel”, que assim se descreve, caracteriza e confronta:

“[Descrever Imóvel conforme matrícula]”.

1.1.1. O Imóvel foi adquirido pelo Promitente Vendedor por força da carta de arrematação emitida pelo [.] , em [.] , registrada na matrícula nº [.] sob o R. [.] .

1.1.2. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado pela Prefeitura Municipal de [.] - [.] sob contribuinte nº [.] .

1.1.2. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (“INCRA”) sob CCIR de nº [.] e perante a Receita Federal do Brasil sob nº [.]

1.1.3. O Imóvel encontra-se cadastrado perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob nº [.]

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1 Aquisição do Imóvel: Por força do presente Contrato, o Promitente Vendedor compromete-se a vender o Imóvel ao Promissário Comprador, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, pelo preço e demais condições abaixo estabelecidas neste Contrato, em especial àquelas previstas no Item 4.1. abaixo.

2.2 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 do Imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o Promissário Comprador não terá direito a: (a) exigir do Promitente Vendedor nenhum complemento de área do Imóvel; (b) reclamar a resolução deste Contrato; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do Preço.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

3.1. Preço: O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de R\$ [] ([]), a ser pago integralmente pelo Promissário Comprador em [] ([]) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ [] ([]), vencendo a primeira 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal e as demais, nos mesmos dias dos meses subsequentes.

3.1.1. As parcelas vincendas serão acrescidas de uma taxa fixa de [1.3% ou 1.4 % ao mês – conforme número de parcelas].

3.1.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo Promissário Comprador, de acordo com a variação do IGPM-FGV; e (ii) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.1.3. O Promitente Vendedor notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o Promissário Comprador para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da notificação regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o Promitente Vendedor poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada, nos termos da cláusula 6 abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - POSSE

4.1. Imissão na Posse do Imóvel: O Promissário Comprador será imitado na posse [direta/indireta] do Imóvel, nesta data, no estado em que este se encontrar. O Promissário Comprador tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas neste Compromisso e detalhadas no Anexo I do Edital do Leilão.

4.1.1. A partir da data de imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador, este passará a ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todos os encargos e impostos referentes ao Imóvel, ainda, os lançados em nome do Promitente Vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente.

4.1.2. A partir da data de imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador, este será responsável ainda pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa

da posse, por construções, reformas e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias perante os órgãos competentes.

4.1.3. Tendo em vista que o Imóvel encontra-se desocupado, será transmitido ao Promissário Comprador, O Promissário Comprador declara ainda que não poderá reclamar do Promitente Vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

4.1.4. O Promissário Comprador assume a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal e/ou registral perante as autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração deste Compromisso, eximindo o Promitente Vendedor de todo e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título.

CLÁUSULA QUINTA - ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

5.1. Da Lavratura da Escritura: A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pelo Promitente Vendedor ao Promissário Comprador, em até 30 (trinta) dias após a quitação do Preço, prazo este que poderá ser

prorrogado, caso a documentação do Promitente Vendedor não esteja disponível.

5.2. Custas e emolumentos: As despesas decorrentes da outorga da escritura supramencionada, tais como emolumentos do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis e, ainda, imposto de transmissão, [laudêmio e obtenção de certidão de autorização para transferência, providenciada pelo Promissário Comprador], serão suportados exclusivamente pelo Promissário Comprador.

5.3. Documentação: Deverá o Promitente Vendedor, às suas exclusivas expensas, providenciar e entregar ao Promissário Comprador, dentro do prazo de vigência legal, toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Tabelião de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro da escritura de venda e compra do Imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

6.1. Irretratabilidade e Irrevogabilidade: O presente Contrato é firmado em caráter irretratável e irrevogável, renunciando os contratantes expressamente ao direito de arrependimento, e vincula não só as partes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que assumem as obrigações dele decorrentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DESCUMPRIMENTOS E RESCISÃO

7.1. Sem prejuízo do caráter irrevogável e irretratável conferido pelas partes a este Compromisso, fica desde já convenicionado entre as partes que, caso a venda do Imóvel não se realize em virtude de (a) ação ou omissão culposa do Promitente Vendedor; (b) declaração falsa prestada pelo Promitente Vendedor; (c) impossibilidade de obtenção dos documentos necessários à lavratura da escritura; neste caso, caberá ao Promitente Vendedor restituir ao Promissário Comprador, no prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento da notificação que formalizar a resolução, eventual quantia que até então lhe tenha sido paga por conta do preço, corrigida pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

7.2. Na hipótese de descumprimento pelo Promissário Comprador de qualquer obrigação constante por ele assumida ao realizar o lance no Leilão para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Promitente Vendedor notificará o Promissário Comprador por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV.

7.3. Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, o Promitente Vendedor poderá considerar o negócio terminado e o Promissário Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel. Nessa hipótese, o Promitente Vendedor reterá para si os valores pagos a título de sinal. Eventuais outros valores devidos pelo Promissário Comprador serão abatidos dos valores já pagos devendo a diferença ser devolvida ao Promissário Comprador em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel,

atualizada pela variação do IGP-M verificada entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

7.4. Caso o Promissário Comprador não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao Promitente Vendedor, o Promitente Vendedor procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do Promissário Comprador ou consignação de pagamento.

7.5. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do Promissário Comprador para retirada após a quitação da penalidade por ele devida nos termos do item 7.3.

7.4. Os valores pagos ao Leiloeiro, a título de comissão e/ou taxas de administração não são parte do Preço, não foram recebidos pelo Promitente Vendedor e não comporão os cálculos para devolução dos valores pagos em qualquer hipótese. O Promissário Comprador conhece essa situação e a reconhece como certa, declarando expressamente que tem conhecimento de que tais valores jamais compuseram o Preço do imóvel e não serão devolvidos em qualquer situação.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES

8.1. Declarações do Promitente Vendedor: O Promitente Vendedor declara e garante ao Promissário Comprador, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

- (i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Compromisso e/ou tem urgência de contratar;
- (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Compromisso foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (iii) o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfiteútico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;
- (iv) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Compromisso não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o Promitente Vendedor esteja vinculado;

8.2. Declarações do Promissário Comprador: O Promissário Comprador declara e garante ao Promitente Vendedor, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

- (i) foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto neste Compromisso e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste Compromisso não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;
- (ii) a assinatura deste Compromisso por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do Promissário Comprador, e todos os documentos necessários para a assinatura deste Compromisso foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;
- (iii) tem pleno conhecimento de todos os termos, cláusulas e condições da Convenção de Condomínio do a qual o Imóvel é integrante, registrada sob o nº [=] do Livro [=] do Registro Auxiliar no [=] Cartório de Registro de Imóveis de [=], a ela aderindo e obrigando-se a cumpri-la em sua integralidade, por si e seus sucessores;
- (iv) Conhece as condições do imóvel e da aquisição por meio de leilão particular, concordando expressamente com as condições estabelecidas no Edital e no presente compromisso que constou como anexo ao Edital;
- (v) obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia

elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, [Condomínio], bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da escritura definitiva de venda e compra, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Promitente Vendedor, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o Promissário Comprador levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o Promissário Comprador deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade.

(vi) O Promissário Comprador deverá, às suas expensas e quando necessário, realizar o georreferenciamento do Imóvel, 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 averbar a reserva legal na matrícula do Imóvel, sob pena de aplicação da multa prevista no item (iv) acima.

(vii) Tem pleno conhecimento de que [inserir condições específicas do imóvel].

8.3. Responsabilidades pelas Obrigações Propter Rem. O Promissário Comprador responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao Promitente 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 decorrentes do disposto no item (iv) acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4 acima e todas as demais disposições deste Compromisso.

8.3.2. O Promissário Comprador tem ciência de que deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pelo Promitente Vendedor, às suas expensas:

- (i) 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;
- (ii) 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;

- (iii) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na cláusula 7.2 (i) e (ii) acima;
- (iv) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Compromisso.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Adjudicação Compulsória: Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na hipótese de eventual descumprimento por parte do Promitente Vendedor, o Promissário Comprador, a seu exclusivo critério, poderá requerer junto à autoridade judiciária competente, a adjudicação compulsória do Imóvel, depositando judicialmente, se o caso, eventual saldo do preço.

9.2. Despesas: Caso o Promitente Vendedor incorra em despesas que sejam de responsabilidade do Promissário Comprador, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo Promitente Vendedor, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo Promissário Comprador, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

9.3. Evicção: Dadas as condições específicas do imóvel, as partes, em comum acordo, estabelecem que o Promitente Vendedor não responderá pela evicção de direito. Consideram assumidos pelo Promissário Comprador no ato da celebração deste Compromisso todos os riscos relacionados ao presente negócio.

9.4. Cessão do Contrato: O Promissário Comprador somente poderá ceder este Compromisso, total ou parcialmente, após autorização, por escrito, do Promitente Vendedor. De seu lado, o Promitente Vendedor poderá ceder os créditos/recebíveis decorrentes deste Compromisso a qualquer momento a seu exclusivo critério, independentemente de prévia anuência ou ciência do Promissário Comprador.

9.4. Nulidade/Invalidade das Cláusulas: Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

9.5. Do Aditamento: Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas. Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser feita por escrito e assinadas por ou em nome da parte que as remeter, e deverão ser enviadas por carta registrada ou protocolada, com porte pago, sendo

solicitado aviso de recebimento, por serviço de entrega rápida, pessoalmente, nos endereços contidos no preâmbulo deste instrumento.

9.5.1. Referida notificação, demanda, solicitação ou outra comunicação será considerada entregue e recebida pela parte destinatária quando de sua entrega, se feita pessoalmente; quando de sua transmissão, se efetuada por fax, sendo que a notificação original será enviada por outros meios permitidos nessa cláusula no mesmo dia; e se enviada pelo correio ou por serviço de entrega rápida, quando da entrega ou da primeira tentativa de entrega em dia útil normal, por correio ou serviço de entrega rápida, o que ocorrer primeiro, conforme indicado pelo aviso de recebimento ou conhecimento aéreo do correio de entrega rápida.

9.6. Novação Contratual: Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelas partes consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

9.7. Intermediação Imobiliária: As Partes declaram que o imóvel foi arrematado em leilão particular, não tendo havido intermediação imobiliária para a realização da presente venda, não sendo devido quaisquer valores a este título a qualquer corretora, senão os valores já pagos a título de comissão e taxas administrativas do leiloeiro.

9.8. Débitos Trabalhistas: As Partes estão cientes de que poderão emitir a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho pelo endereço eletrônico <http://www.tst.jus.br/certidao/>, nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, bem como de acordo com a Recomendação nº03 do Conselho Nacional de Justiça.

9.9. Do Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo – SP e Rio Grande do Sul – RS, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores, a título singular e universal.

[•], [•] de [•] de 20....

Página de Assinaturas 01/01 do Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, formalizado em [data], entre..... e [•])

.....



Testemunhas:

1.

Nome:

R.G.:

CPF/MF:

2.

Nome:

R.G.:

CPF/MF: