# EDITAL DE LEILÃO – CONGLOMERADO ITAÚ UNIBANCO

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

**1.1.** Os imóveis do Conglomerado Itaú Unibanco e de suas coligadas serão vendidos um a um, por meio de leilão presencial, *on line* ou presencial e *on line*, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo estipulado para cada imóvel. Será considerado vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo. O proponente passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**.

**1.2.** Fica reservado ao **VENDEDOR**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O **VENDEDOR** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

**1.3.** Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro **www.leilaovip.com.br,** em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade da realização do pregão presencial e de geração da transmissão on-line.

**<u>Condições de participação, habilitação e leilão *on line*</u>**

**1.4.** O local de realização do leilão**, Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros, São Paulo/SP**, possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

**1.5.** Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: (a) enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro **www.leilaovip.com.br, até as 14:00hs do dia 27/05/2022.** O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

**1.6.** Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro **www.leilaovip.com.br,** enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

**1.7.** No ato da arrematação, ou em até 05 (cinco) dias contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.

**1.7.1.** O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e

pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

**1.7.2.** Caso o **VENDEDOR** seja Entidade Fechada de Previdência Complementar, o **COMPRADOR** também está obrigado a observar as formalidades decorrentes da Instrução MPS/SPC nº 26, de 01 de setembro de 2008, ou normativo que o substitua.

**1.7.3.** Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**1.7.4.** Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

**1.7.5.** Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

**1.7.6** Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

**1.8.** A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do **VENDEDOR**.

**1.8.1.** Após a análise de crédito mencionada, ficará a critério do **VENDEDOR** realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

**1.9.** O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**1.10.** As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra (para imóveis arrematados à vista) e da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (para imóveis arrematados com parcelamento), estão disponíveis no *site* do leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

**1.11.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

## 2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO À VISTA E PARCELADO

**2.1.** Após a confirmação da venda pelo Vendedor, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados.

**2.2.** O pagamento do sinal ou do valor total da arrematação, deverá ser realizado na agência e conta corrente, indicada pelo Vendedor.

**2.3.** Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, multas etc.), (ii) rurais, ou (iii) cujo **COMPRADOR** seja ex-proprietário serão vendidos somente à vista. Também serão vendidos somente à vista os imóveis em cuja descrição conste tal obrigatoriedade.

**2.3.1.** Os imóveis com dívidas poderão ser pagos parceladamente, desde que todos os ônus que recaem sobre o imóvel sejam quitados à vista.

**Condições específicas para Pagamento à Vista**

**2.4.** O **VENDEDOR** concederá desconto sobre o valor de arrematação dos imóveis arrematados à vista. O valor dos descontos concedidos serão conforme o especificado na descrição da venda de cada imóvel e variará entre 10% e 15%. Na hipótese de a descrição do imóvel ser omissa em relação ao valor do desconto, presumir-se-á o desconto de 10% sobre o valor de arrematação dos imóveis pagos à vista. O desconto não se aplica à comissão de leiloeiro. Na venda com pagamento parcelado, não será concedido qualquer desconto.

**Condições específicas para Pagamento a Prazo**

**2.5.** No caso de pagamento parcelado, o vencimento da primeira parcela ocorrerá em 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão. As demais parcelas vencerão em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse, da assinatura de Compromisso Particular de Venda e Compra ou da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia.

**2.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (a) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento pelo **VENDEDOR**, de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e (b) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

**2.7.** **Em caso de não recepção do boleto com prazo de 7 dias que antecipem seu vencimento, será possível solicitar via telefone para 4004-7051 (Capitais e Grande SP) / 0300 789 7051 (demais localidades) opção 9 (falar com atendente) e posterior opção 3 (falar sobre contrato Unibanco). Este canal é EXCLUSIVO para solicitação de boletos não recepcionados, quaisquer outros assuntos deverão ser solicitados ao leiloeiro.**

**2.8.** O **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada. Nesse caso, o **COMPRADOR** perderá (i) 30% (trinta por cento) dos valores pagos ao **VENDEDOR**, atualizados monetariamente desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IPCA - IBGE; e (ii) todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou qualquer outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, sem prejuízo das perdas e danos excedentes. A comissão de leiloeiro não será devolvida.

**2.9.** O valor remanescente será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, na forma indicada no item 5. O valor será atualizado monetariamente mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

## 3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

**3.1.** As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

**3.2.** Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

**3.3.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

**Responsabilidades do COMPRADOR**

**3.4.** O **COMPRADOR** é responsável:

(i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

(viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

**3.5.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**3.6.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

**3.7.** Os débitos referentes a contas de consumo, incluindo, mas não se limitando, a contas de água, energia e gás, ainda que anteriores à data de ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel, serão integralmente transferidos ao **COMPRADOR**, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

**3.8.** Os valores de IPTU do exercício vigente, pagos pelo **VENDEDOR** em cota única, serão rateados com o **COMPRADOR** proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel. O valor de responsabilidade do **COMPRADOR** deverá ser por ele pago, em cheque separado ou transferência bancária em conta informada pelo **VENDEDOR**, na data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

**3.9.** O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do **VENDEDOR**. Eventuais créditos oriundos da ação judicial referentes a período anterior à data do leilão serão devidos ao **VENDEDOR**. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo **VENDEDOR** para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o **COMPRADOR** optar pela (i) substituição processual, se possível; (ii) pela intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo **VENDEDOR** até final julgamento; ou (iii) pela propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** fica ciente de que deverá intentar, a suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

**3.10.** O **VENDEDOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao **COMPRADOR,** desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

**3.11.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral,

(b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

**3.12.** Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, 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 10% (dez por cento) ao ano.

**Transferência da posse**

**3.13.** A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo **VENDEDOR**, será feita, automaticamente: (i) na data da confirmação do pagamento do sinal de imóvel adquirido com pagamento parcelado; (ii) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

**3.14.** Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **VENDEDOR** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao **VENDEDOR**.

**Formalização da venda**

**3.15.** Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, para os imóveis arrematados a prazo. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. Em ambos os casos, o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

**3.16.** O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de "procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária", nos moldes previstos na lei nº 9.514/97, será transferido ao **COMPRADOR** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do Imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do **VENDEDOR**, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

**3.17.** Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da compensação do pagamento do sinal ou quitação do imóvel. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **COMPRADOR** tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionada, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

**3.18.** O prazo referido no item 3.15 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

**3.19.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

**3.20.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta)

dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio. No caso de Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, o instrumento deve ser apresentado ao **VENDEDOR** devidamente registrado no Registro Imobiliário em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da assinatura, sob pena de o contrato ser terminado, observada as ressalvas aqui previstas.

**3.21.** Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**, b) por impossibilidade documental, c) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA - IBGE, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**Evicção de direito**

**3.22.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**3.23.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

**3.24.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

## 4. DESCUMPRIMENTOS

**4.1.** Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **VENDEDOR** notificará o **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 IPCA - IBGE.

**4.2.** Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

**4.3.** Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Arrematação.

**4.4.** Na hipótese de a venda ser terminada, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação do IPCA - IBGE.

**4.5.** A diferença será devolvida ao **COMPRADOR** em até 30 (trinta) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada mediante a aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

**4.6.** O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.

**4.7.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**,

o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

**4.7.1.** Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **COMPRADOR** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.4.

**Restituição do imóvel**

**4.8.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

**4.9.** A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA - IBGE, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

## 5. DISPOSIÇÕES FINAIS

**5.1.** O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.

**5.2.** O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

**5.3.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

**RGI N°:**

# ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**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 XXXX, 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**, credor e fiduciário:----------, com sede----------, inscrito no CNPJ/MF sob n° ----------, 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 n° ---------- em ----------; neste ato, de conformidade com artigo 5° de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria n° --------- 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 n° ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° ----------, inscrito no CPF/MF sob o n° ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n° ----------, 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 **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A),** devedor e fiduciante: ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, casado (a) sob o regime da XXXXX, 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 (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, residentes e domiciliados em ----------, na Rua ---------- nº -----, bairro---------- (CEP ----------). 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 XXXXXXXX, pelo **CONTRIBUINTE** nº ___ e com seu valor venal de **R$ ___**, e o valor atribuído pela Prefeitura de R$ ___, com base no _____. - **1.2. - AQUISIÇÃO:** 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 XXXXXXX, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a final liquidação. - Que todas as parcelas acima serão acrescidas de XXXXXX. - **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 de XX/XX/XXXX, 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 XXXX, 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 bolete bancário, 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 **XX.XX.XXXX**, 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. **ATENÇÃO:** LOCAÇÃO DO IMÓVEL: É INEFICAZ PERANTE O OUTORGANTE VENDEDOR A CONTRATAÇÃO OU A PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, POR PRAZO SUPERIOR A 01 (UM) ANO, SEM A CONCORDÂNDIA POR ESCRITO DO OUTORGANTE VENDEDOR; EVENTUAL LOCAÇÃO SERÁ DENUNCIADA NO PRAZO DE ATÉ

90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO OUTORGANTE VENDEDOR, COM PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA DESOCUPAÇÃO, conforme previsto no parágrafo 7°, do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.- **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) indicar o endereço para envio. 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 - MORA E INTIMAÇÃO - 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.- **4.1.1.** - O prazo de carência para a realização do pagamento pelo (a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) será de 15 (quinze) dias, contado a partir da data do vencimento da prestação em atraso. - **4.2 - INTIMAÇÃO** - Verificado o atraso do pagamento de qualquer obrigação contratual ou de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e encerrado o prazo de carência mencionado no item 4.1.1. acima, 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 escritura de venda e compra com alienação fiduciária em garantia. - 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** – O direito de preferência disposto no §2º B do art. 27 da Lei 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante até a data da realização do segundo leilão, nas condições ali estabelecidas; frente ao disposto no §2º A do art. 27 da Lei 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões, serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico; fica-lhe facultado 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. - DISPOSIÇÕES GERAIS** - 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). **8.2. SEGUROS:** Correrão por conta do(a)(s)(as) comprador(a)(as)(es), devedor(a)(as)(es) e fiduciante(s), e serão cobrados juntamente com o valor das parcelas, os prêmios dos seguros contra riscos de morte, invalidez permanente e de dano físico ao imóvel. - Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, para os fins previstos no artigo 5C, inciso IV, da Lei 9.514/97. - **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) <u>despesas para fins dos leilões</u>**: 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) <u>valor do imóvel para fins do leilão</u>**: é aquele que as partes estabelecem nesta escritura para esse fim, observada a sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos; **d) <u>securitização de créditos imobiliários</u>**: 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) <u>companhia securitizadora de crédito imobiliário</u>**: 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 XX/XX/XXXX, 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 **XXXXXXX**, emitida em **XX/XX/XXXX**, com validade até **XXXXXXX**; documentos estes que ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nºs XX/__ e XX/__; **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 XXXX, pelo **__º Cartório de Registro de Imóveis** de ___, a qual ficará arquivada nestas Notas em pasta própria sob nº 07/___; 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. - ..... "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF nº 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ." 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 XXXX, 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 n° ----------, 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 n° ---------- em ----------; neste ato, de conformidade com artigo 5° de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria n° ---------- 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 n° ----------, ----------, 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 **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A)**, doravante denominada apenas **COMPRADOR (A):** ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, casado (a) sob o regime da XXXXX, 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 (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) 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 de XXXX. 2)** Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive dúvidas e dívidas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, vende-o, como de fato vendido o tem, o **COMPRADOR (A)**, conforme Ata e recibo de Leilão Público, realizado em XX/XX/XXXX, pelo Leiloeiro Oficial XXXX, 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 ao **COMPRADOR (A)** 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)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União **b)** Certidão 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 do **COMPRADOR (A). 6) -** A **COMPRADOR (A)** 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 nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86; **b)** que a

posse indireta/direta do referido imóvel foi transferida em XX/XX/XXXX, 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 do **COMPRADOR (A)** 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 ele **COMPRADOR (A)**, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; **g)** 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; **h)** 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 pelo **COMPRADOR(A)** 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 XXXXX; **i)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento da obrigatoriedade do **registro imobiliário**, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil combinado com os arts. 169 e 172 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), requerendo

assim ao Douto Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita produção dos efeitos perante terceiros do presente título; **j)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento inclusive que, enquanto não se registrar este título translativo, o **VENDEDOR** continuará ser havido como proprietário do imóvel, podendo ser responsabilizado pelos encargos oriundos do bem, portanto, se obriga, a registrar a presente escritura pública, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a lavratura desta escritura; **k)** que ele (a) **COMPRADOR** (A) responsabiliza-se pela alteração e atualização cadastral junto à Prefeitura do Município onde se situa o imóvel descrito na cláusula "1", assim como perante as concessionárias de água e esgoto, de gás natural e de energia elétrica para seu nome, no prazo máximo de XX (XXX) dias após o cumprimento da obrigação de registrar esta escritura no Registro de Imóveis competente. **6. DECLARAÇÃO CONJUNTA**: Pelo **VENDEDOR** e pelo (a) **COMPRADOR (A)** foi dito que: **a)** todo o referido é a expressão da verdade e vontade das partes, e que têm pleno conhecimento do que dispõe a Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto n° 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; **b)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos; **c)** o ora **COMPRADOR (A)** responsabiliza-se pelo pagamento de todas as taxas, impostos e despesas do imóvel, inclusive despesas condominiais, a partir da posse; **d)** a presente venda é feita em caráter **"Ad - Corpus"**, não cabendo, portanto, ao ora **COMPRADOR (A)**, o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual; **e)** para fins do provimento 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça, que foram orientados por este Tabelionato de Notas acerca da possibilidade de obtenção prévia de certidão negativa de débitos trabalhistas, em nome do **VENDEDOR**, através do site www.tst.jus.br, nos termos do artigo 642-A da "CLT"; **f)** Requerem e autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente. "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF n° 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ." **7. DO ITBI**: Declara o **COMPRADOR (A)** que apresenta neste ato a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de XXXX 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 XXXX, quitado à vista pelo VENDEDOR. 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.

_____

_____

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

**RGI Nº XXX| |Leilão de nº XXX| Leiloeiro XXX| Data do Leilão XXX| Nº do lote XXX**

O VENDEDOR ("**VENDEDOR**") e O COMPRADOR ("**COMPRADOR**") abaixo especificados, designados em conjunto neste Contrato como "Partes" e, isoladamente, como "Parte",

| | |
|---|---|
| **VENDEDOR** | NOME DO VENDEDOR, com sede na cidade de CIDADE - UF, ENDEREÇO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº XXXX, neste ato por seus representantes abaixo assinados. |

| | |
|---|---|
| **COMPRADOR** | NOME DO COMPRADOR, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, portador(a) da cédula de identidade (RG) n° XXXX e inscrito (a) no CPF n° XXXX, casado(a) pelo regime da XXXX na vigência da Lei 6.515/77 com NOME DO CÔNJUGE, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, portador(a) da cédula de identidade (RG) n° XXXX e inscrito (a) no CPF n° XXXX, residente e domiciliado(a) XXXX. |

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) O **COMPRADOR** arrematou o imóvel identificado pelo RGI nº XXXX, nos termos da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel datado de XX de XXXX de XXXX;

(ii) O valor devido pela arrematação do imóvel objeto deste Instrumento, foi devidamente pago e compensado em XX de XXXX de XXXX; e

(iii) No presente momento não é possível a lavratura de escritura pública de venda e compra da transação aqui disposta, em vista de XXXX.

**RESOLVEM** celebrar este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Contrato"), nos termos e condições a seguir. O **VENDEDOR** e O **COMPRADOR** serão designados em conjunto neste Contrato como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

## 1. OBJETO

**1.1.** Objeto. O objeto deste Contrato é regular os termos e condições de acordo com os quais o imóvel especificado no Anexo I ("Imóvel") será alienado pelo **VENDEDOR**, ou por qualquer Empresa Itaú ao **COMPRADOR** para a finalidade prevista no Anexo I ("Finalidade do Imóvel").

**1.2.** Definições. As Partes acordam que, para fins deste Contrato, "Empresas Itaú" significa as sociedades controladas, diretamente ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco



Confidencial | Compartilhamento Interno

Holding S.A., ou qualquer sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, do Itaú Unibanco Holding S.A.

## 2. INTERPRETAÇÃO

**2.1.** Interpretação. As Partes acordam que, para fins deste Contrato: (i) Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Contrato; (ii) referências a cláusulas ou anexos se referem a este Contrato; (iii) referências a disposições legais devem ser interpretadas de acordo com suas eventuais alterações ou substituições por outras normas; e (iv) referências a números de dias serão interpretadas como referências a dias corridos, exceto se de outra forma indicado.

**2.2.** Anexos. Todos e quaisquer anexos referidos neste Contrato fazem parte integrante e indissociável deste Contrato. Não obstante, na hipótese de divergências ou contradições entre as cláusulas deste Contrato e referidos anexos, este Contrato prevalecerá.

## 3. PREÇO

**3.1.** O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** comprometem-se, respectivamente, a vender e a comprar, nas condições definidas neste contrato, o Imóvel, pelo preço estipulado no Anexo I ("Preço").

**3.2.** O **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** o Preço na forma e no prazo estabelecidos no Anexo I ("Forma de Pagamento").

**3.2.1.** O pagamento será considerado como efetuado apenas após a compensação quando pagamento por meio de cheque, ou liquidado em conta corrente quando transferência bancária.

**3.3.** Na hipótese de mora do **COMPRADOR** com relação ao pagamento do Preço, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, optar por não rescindir este Contrato e receber o pagamento em outra data, sendo que, nesta hipótese, o valor devido e não pago deverá atualizado IGP-M desde a data em que o pagamento deveria ter sido realizado, multa de 10% sobre o valor em atraso e juros moratórios de 1% ao mês. Para fins deste Contrato, "IGP-M" significa o Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou qualquer índice que venha a substituí-lo.

## 4. TRANSFERÊNCIA DA POSSE E DAS DESPESAS E TRIBUTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

**4.1.** **COMPRADOR** receberá a posse direta e/ou indireta do Imóvel, no estado em que este se encontrar, na data informada no Anexo I ("Data do Recebimento da Posse"). O **COMPRADOR** se obriga, no ato da entrega das chaves, a assinar um termo de entrega de chaves, caso solicitado pelo **VENDEDOR**.

**4.2.** O **COMPRADOR** concorda que, somente para a Unidade Ocupada que consta expressamente como ocupada no Anexo I ("Situação do Imóvel"), o **VENDEDOR** não



Confidencial | Compartilhamento Interno

terá qualquer responsabilidade em providenciar a desocupação do Imóvel ou arcar com despesas decorrentes da desocupação ou a regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

**4.3.** O **COMPRADOR** responderá de forma integral por todas as despesas e ônus relacionados ao Imóvel, a partir da Data de Recebimento da Posse, inclusive:

**(i)** por todos os tributos, taxas, contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel 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;

**(ii)** por todas as despesas relativas ao Imóvel como, por exemplo, água, energia elétrica e gás;

**(iii)** pelas medidas necessárias para desocupação do Imóvel, caso houver indicação na Situação do Imóvel no Anexo I que o Imóvel está ocupado;

**(iv)** pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação necessária;

**(v)** pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e

**(vi)** por construções, reformas e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações e regularizações necessárias.

**4.4.** Caso haja condomínio, O **COMPRADOR** autoriza o **VENDEDOR** a solicitar ao síndico ou à administradora do condomínio informações sobre a regularidade do pagamento das despesas condominiais relativas ao Imóvel até a data do registro da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis competente.

## 5. OBRIGAÇÕES COM RELAÇÃO À OUTORGA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

**5.1.** O **VENDEDOR** obriga-se a outorgar a escritura de compra e venda do Imóvel ao **COMPRADOR** no prazo indicado no Anexo I ("Outorga da Escritura"), desde que: (i) as obrigações do **COMPRADOR** previstas neste Contrato foram integralmente cumpridas; e (ii) tenham sido sanadas eventuais irregularidades que não permitam que a transferência da propriedade do Imóvel seja realizada, inclusive as irregularidades indicadas no Anexo I ("Regularizações").

**5.2.** O **COMPRADOR** deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pelo **VENDEDOR**, às suas expensas:



Confidencial | Compartilhamento Interno

**(i)** apresentar os documentos necessários para lavratura e registro da escritura no Registro de Imóveis competente;

**(ii)** apresentar documentos que comprovem eventuais regularizações do Imóvel e/ou baixas de ônus e restrições necessárias para realização da transferência da propriedade do Imóvel que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**;

**(iii)** assinar a escritura de compra e venda do Imóvel; e

**(iv)** cumprir com eventuais exigências legais para possibilitar a outorga da escritura do Imóvel.

**5.3.** O **VENDEDOR** deverá, às suas expensas:

**(i)** registrar na matrícula do Imóvel suas alterações societárias, se necessário; e

**(ii)** apresentar ao **COMPRADOR** as certidões relativas à contribuições previdenciárias, certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal.

**5.4.** Na hipótese de a documentação referida na cláusula 5.3 (ii) apresentada pelo **VENDEDOR** para a outorga da escritura ou para o registro restar vencida por culpa do **COMPRADOR**, ficará a cargo deste último a renovação dos documentos em questão, eximindo-se o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidade.

**5.5.** Ressalvado o disposto na cláusula 5.3, todas as despesas e providências necessárias para a lavratura da escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, como imposto de transmissão inter vivos (ITBI), certidão autorizativa de transferência (Secretária de Patrimônio da União – SPU), taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações e regularizações por meio de processo judicial ou extrajudicial de qualquer natureza, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

## 6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO COMPRADOR

**6.1.** O **COMPRADOR** declara e garante ao **VENDEDOR** que:

**(i)** Tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização e que o **VENDEDOR** não se responsabiliza por vício oculto de construção;

**(ii)** Possui plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este instrumento, e para cumprir todas as obrigações e todos os atos nela previstos, inexistindo



Confidencial | Compartilhamento Interno

qualquer impedimento legal ou contratual em relação a si para a efetivação dos termos ora ajustados.

**(iii)** Declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente ao **VENDEDOR** nos termos deste instrumento, relacionadas ao presente negócio, contém declaração falsa;

**(iv)** Declara que as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

**(v)** Que este Contrato reflete manifestação de sua vontade, livre de quaisquer vícios, como erro, dolo ou coação;

**(vi)** Que forneceu informações pessoais corretas ao **VENDEDOR**; e

**(vii)** Que tem capacidade financeira para requerer o financiamento para aquisição do Imóvel, caso seja necessário.

## 7. OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

**7.1.** Além das demais obrigações previstas neste Contrato, fica o **COMPRADOR** obrigado a:

**(i)** preencher e assinar ficha cadastral com todos os dados solicitados pelo **VENDEDOR** bem como este Instrumento de Compromisso;

**(ii)** no prazo de 30 dias a contar da Data do Registro, providenciar as necessárias alterações cadastrais junto aos órgãos responsáveis pela cobrança dos tributos e demais encargos incidentes sobre o Imóvel, para que os documentos por eles gerados passem a ser emitidos em seu nome; e

**(iii)** caso haja condomínio, no prazo de 15 dias a contar da Data de Recebimento da Posse, dar ciência da formalização deste Contrato à administração do condomínio ao qual pertencem o Imóvel.

**7.2.** O **VENDEDOR** poderá, a qualquer tempo, exigir do **COMPRADOR** a comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas na Cláusula 7.1.

**7.3.** Obriga-se O COMPRADOR a registrar a(s) escritura(s) de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias da outorga efetiva da escritura pública de venda e compra, prorrogáveis por 30 (trinta) dias.



Confidencial | Compartilhamento Interno

## 8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

**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 o **VENDEDOR** venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas relacionadas ao Imóvel.

**8.2.** Caso O **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, O **COMPRADOR** 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 2% e de juros de 12% ao ano.

**8.3.** *Gross up*. Os valores referentes a qualquer indenização devida nos termos da cláusula 8 serão acrescidos pela parte indenizadora dos tributos incidentes para a parte indenizável com o objetivo de neutralizar eventuais efeitos fiscais para a parte indenizável.

## 9. TÉRMINO DO CONTRATO

**9.1.** Na hipótese de O **COMPRADOR** não realizar o pagamento integral do Preço no prazo previsto no Anexo I, fica facultado ao **VENDEDOR** (i) rescindir este Contrato; ou (ii) conceder ao **COMPRADOR** prazo adicional para pagamento do Preço, atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV acrescidos de multa moratória de 10% e de juros de 12% ao ano a partir da data de vencimento estabelecida no Anexo I.

**9.1.1.** Na hipótese de o pagamento do Preço não ser realizado pelo **COMPRADOR** no prazo adicional concedido pelo **VENDEDOR**, fica facultado ao **VENDEDOR** rescindir este Contrato.

**9.2.** O **VENDEDOR** poderá resolver este Contrato, sem qualquer ônus mediante envio de notificação ao **COMPRADOR** na hipótese de o **COMPRADOR** descumprir qualquer obrigação deste Contrato, incluindo as obrigações previstas nas cláusulas 8.1 e 8.2 e, ainda, na hipótese de inveracidade das declarações e garantias prestadas pelo **COMPRADOR**.

**9.3.** O **COMPRADOR** poderá resolver este Contrato, mediante envio de notificação ao **VENDEDOR** na hipótese de o **VENDEDOR** descumprir qualquer obrigação deste Contrato.

## 10. CONSEQUÊNCIAS DO TÉRMINO DO CONTRATO

**10.1.** Na hipótese de este Contrato ser resilido pelo **VENDEDOR** por culpa ou dolo do **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação do IGPM-FGV.



Confidencial | Compartilhamento Interno

**10.2.** Na hipótese de resolução deste Contrato, o **VENDEDOR** devolverá os valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** com relação ao Preço, atualizados pela variação do IGPM-FGV a partir da data do pagamento pelo **COMPRADOR** até a data da devolução pelo **VENDEDOR**.

**10.3.** Efetivada a resolução do Contrato, O **COMPRADOR**:

**(i)** deverá, no prazo de 30 dias contados da resolução, devolver a posse do Imóvel ao **VENDEDOR**: (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 indicada no Quadro Resumo; e

**(ii)** perderá todos os direitos relativos à compra do Imóvel, ficando o Imóvel liberado para venda.

**10.4.** A não restituição do Imóvel na forma prevista na cláusula 10.3 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% do Preço, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M, sem prejuízo da adoção das demais medidas aplicáveis.

## 11. DA VENDA "AD CORPUS"

**11.1.** A compra e venda disciplinada neste Contrato 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.

**11.2.** Face ao disposto na Cláusula 11.1, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terão direito a (a) exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de área do Imóvel; (b) reclamar a resolução do Contrato; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do Preço do Imóvel.

## 12. EVICÇÃO

**12.1.** O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direito de acordo com o disposto no artigo 447 do Código Civil, ressalvado o disposto nas Condições Específicas deste Contrato, cujos riscos se consideram assumidos pelo **COMPRADOR** no ato da celebração deste Contrato.



Confidencial | Compartilhamento Interno

**12.2.** Caso ocorra evicção em razão de riscos não assumidos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** responderá, exclusivamente, pela restituição (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do Preço pagos pelo **imóvel** 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 ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e, (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado , das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**12.3.** Os valores mencionados na Cláusula 12.2 serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, de acordo com a variação do IGPM-FGV a partir da data do pagamento realizado pelos **COMPRADOR**.

## 13. NOTIFICAÇÕES

**13.1.** Notificações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes em decorrência deste Contrato serão feitas por escrito e serão havidas como validamente recebidas quando:

**(i)** entregues pessoalmente à Parte a ser notificada mediante protocolo de recebimento assinado por funcionário ou representante legal;

**(ii)** na data de assinatura do aviso de recebimento da Parte notificada, quando a notificação for enviada por correio;

**(iii)** envio de correio eletrônico, desde que a Parte notificada confirme o recebimento do correio eletrônico, considerando-se a data de envio do fax ou correio eletrônico como a data da notificação. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte à outra, em caso de referida comunicação deixe de ser realizada, qualquer notificação entregue ao destinatários e/ou nos endereços especificados no Anexo I ("Destinatários e endereços para Notificação") será considerado como tendo sido regularmente feito e recebido.

## 14. DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1**. Autonomia de Disposições. Se qualquer termo, compromisso, condição ou disposição deste Acordo for considerado ilegal, inválido ou inexequível, nos termos de qualquer Lei atual ou futura, por qualquer tribunal de jurisdição competente ou corte arbitral ou por qualquer outro motivo, os termos, compromissos, condições ou disposições remanescentes deste Acordo permanecerão em pleno vigor e não serão afetados pela disposição ilegal, inválida ou inexequível ou por sua supressão. Caso a supressão ou limitação de efeitos de



Confidencial | Compartilhamento Interno

certa disposição deste Acordo em virtude de Lei cause prejuízo à interpretação deste Acordo, as Partes envidarão esforços razoáveis para substituir a disposição suprimida ou cuja aplicação se tornou limitada por outra disposição válida que atinja, na maior extensão possível, a intenção inicial das Partes quando de sua redação.

**14.2.** Natureza Vinculativa. As obrigações de cada uma das Partes estabelecidas neste Acordo constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis de acordo com seus próprios termos. Este Acordo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga as Partes, seus sucessores e cessionário autorizados a qualquer título, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos anteriores entre as Partes acerca do seu objeto. As referências a qualquer das Partes neste Contrato incluem seus respectivos sucessores, herdeiros e beneficiários e cessionários autorizados, na medida em que permitido neste Contrato.

**14.3.** Acordo Integral. Este Acordo constitui o acordo integral entre as Partes, substituindo todos os contratos e entendimentos anteriormente existentes entre elas, em forma escrita ou verbal, sobre a matéria objeto do Acordo.

**14.4.** Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder, transferir ou dar em garantia os seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato sem o prévio consentimento, por escrito, das demais Partes, exceto pela cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Acordo pelo Itaú Unibanco a qualquer Empresa Itaú, a qual fica desde logo autorizada. Ocorrendo a cessão de direitos sem prévia autorização por escrito do **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** não outorgará, em hipótese alguma, a escritura do Imóvel para terceira pessoa indicada pelo **COMPRADOR**.

**14.5.** Tolerância e Renúncias A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra Parte não significará renúncia ao direito de exigir, a qualquer tempo, o cumprimento da obrigação descumprida, e tampouco deverá ser interpretada como perdão ou alteração tácita do que foi contratado neste Acordo. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer termo ou condição deste Acordo, em uma ou mais ocasiões, será havida por renúncia do mesmo termo ou condição deste Acordo ou de qualquer outro termo ou condição em qualquer ocasião futura.

**14.6.** Caso Fortuito ou Força Maior. Nenhuma das Partes será considerada em mora ou inadimplente, nem ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização ou penalidade, se o atraso ou o descumprimento das obrigações decorrer de caso fortuito ou motivo de força maior, devidamente comprovado, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil brasileiro. Uma vez cessado o caso fortuito ou o motivo de força maior, as obrigações das Partes serão imediatamente restabelecidas, de forma automática.

**14.7.** Alterações. Este Contrato somente poderá ser alterado mediante instrumento escrito assinado pelas Partes.



Confidencial | Compartilhamento Interno

**14.8.** Contagem de Prazos. Para todos os efeitos deste Acordo, todos os prazos que se encerrarem em dia que não seja um Dia Útil serão prorrogados até o primeiro Dia Útil subsequente.

## 15. LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

**15.1.** Lei Aplicável. Este Contrato é regido e deverá ser interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

**15.2.** Foro. As Partes elegem o Foro da Capital do Estado XXXX como o único competente para dirimir eventuais dúvidas ou questões que se originem do presente Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes este Contrato em 2 vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas abaixo identificadas.

XXXXX, XX de XX de XXX.

**XXXXX**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Por: | Por: |
| **XXXXXX** | **XXXXX** |
| _____ | _____ |

**Testemunhas:**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |



Confidencial | Compartilhamento Interno

**ANEXO I**

## 1. Imóvel

**Descrições dos Imóveis:**

- **IMÓVEL** sob Nº XXXX, localizado no XXXXXX, situado à XXXXXXXXX, que se acha devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº XXXX do XX Oficial de Registro de Imóveis de XXXX.

**Localização: XXXX**
**Código interno do Imóvel: XXXX**
**Cadastro Municipal: XXXX**
**Cadastro no INCRA: XXXX**

## 2. Finalidade do Imóvel

X – Residencial
X – Comercial
X- Misto

## 3. Preço

**3.1.** As Partes acordam que o Preço do Imóvel totaliza **R$XXXX,** pagos em XXXX parcelas, compensada em XX de XXX de XXXX, da qual o VENDEDOR confere a mais ampla quitação.

## 4. Data do Recebimento da Posse

A data do recebimento da posse DIRETA/INDIRETA do imóvel objeto deste instrumento ocorreu em XXXX de XXXX de XXXX.

## 5. Situação do Imóvel

XXXX

## 6. Outorga da Escritura de Compra e Venda

**Prazo:** XX dias, nos termos do item XX e XX do edital do XXº Leilão.

## 7. Regularizações

As regularizações em andamento quanto o imóvel objeto deste instrumento, constituem-se por XXXX.

## 8. Destinatários e endereços para Notificação



Confidencial | Compartilhamento Interno

**8.1.** As comunicações e notificações referidas na Cláusula 13.1, deverão ser feitas aos destinatários e endereços abaixo indicados.

**(i)** Se para o **VENDEDOR**:

End.: XXXX
Tel: XXXX
E-mail: XXXX
At.: XXXX

**(ii)** Se para O **COMPRADOR**:

End**.:** XXXX
Tel: XXXX
E-mail: XXXX
At.: XXXX



Confidencial | Compartilhamento Interno