

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel (“CONTRATO”), no uso e gozo de suas faculdades, livres de quaisquer vícios de consentimento ou sociais, resolvem as partes acordar o que consta deste instrumento, obrigando-se por si, seus herdeiros, sucessores e cessionários, no que couber, a fielmente zelar e fazer cumprir os termos, condições e cláusulas subsequentes, estando, de um lado:

VENDEDOR: MIGUEL RETUCI JUNIOR, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.505.346 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 028.426.548-97, residente e domiciliado na Avenida Rio Amazonas, nº 800, Apto 61, Residencial Amazonas, CEP 14.406-010, endereço eletrônico: juridico.retuci@outlook.com, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**; e, de outro lado:

COMPRADOR: [●], [●], [●], portador da Cédula de Identidade RG nº [●] e inscrito no CPF/MF sob nº [●], residente e domiciliado na [●], nº [●], Bairro [●], Município de [●], Estado de [●], CEP [●], endereço eletrônico [●]; ou, se pessoa jurídica, [●], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº [●], com sede na [●], nº [●], Bairro [●], Município de [●], Estado de [●], CEP [●], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por [●], [●], portador da Cédula de Identidade RG nº [●] e inscrito no CPF/MF sob nº [●], doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**.

VENDEDOR e COMPRADOR, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente “PARTES” e, isoladamente, “PARTE”.

As PARTES decidem, em concessões recíprocas, lavrar o presente CONTRATO, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas exclusivamente as hipóteses expressamente previstas neste instrumento e no Edital de Leilão, mediante os seguintes considerandos, cláusulas e condições:

I. CONSIDERANDOS

1. *Considerando* que o **VENDEDOR** é legítimo proprietário do imóvel objeto deste CONTRATO, consistente em terreno urbano, sem benfeitorias, com área total aproximada de 21.706,75 m², situado no Município e Comarca de São Carlos/SP, matriculado sob nº 156.829 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

2. *Considerando* que o imóvel foi levado à alienação por meio de LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR ELETRÔNICO, realizado exclusivamente na modalidade online, por intermédio do website www.bastonleiloes.com.br, conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial MOUZAR BASTON FILHO, inscrito na JUCESP sob nº 821, devidamente autorizado pelo **VENDEDOR**;

3. *Considerando* que o Edital de Leilão previu expressamente que todos os lances ofertados no certame teriam natureza condicional, ficando sua eficácia jurídica subordinada à análise, aceitação e homologação, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, no prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão;

4. *Considerando* que o **COMPRADOR**, após prévia habilitação no ambiente eletrônico do leiloeiro, ofertou lance condicional para aquisição do imóvel, submetendo-se integralmente às normas do Edital de Leilão,

às condições de venda e pagamento, às regras de participação, às responsabilidades do arrematante e às demais disposições aplicáveis ao certame;

5. *Considerando* que o presente CONTRATO constitui instrumento de formalização da venda e compra decorrente da arrematação condicional realizada no âmbito do referido leilão extrajudicial eletrônico, permanecendo sua eficácia condicionada à aceitação expressa e inequívoca do lance pelo **VENDEDOR**;

6. *Considerando* que o **COMPRADOR** declara ter analisado previamente o imóvel, sua matrícula, sua situação física, possessória, cadastral, fiscal, urbanística, ambiental, econômica, mercadológica e documental, reconhecendo que a aquisição se dá em caráter *ad corpus*, no estado em que o imóvel se encontra, sem qualquer garantia do **VENDEDOR** quanto à destinação, exploração, aproveitamento, viabilidade, edificabilidade ou vocação econômica do bem.

Resolvem as PARTES celebrar o presente Instrumento Particular de CONTRATO de Venda e Compra de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

II. DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª – DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA - O **VENDEDOR** vende ao **COMPRADOR**, e este compra do **VENDEDOR**, o imóvel assim identificado: um terreno urbano, lote único, sem benfeitorias, com área total aproximada de 21.706,75 m², situado na Rua Henrique Caruso, Bairro Espraiado, Município e Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 156.829 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, objeto de cadastro municipal vinculado ao imóvel localizado na Rua Doutor Manoel Fraguas, nº 245, área remanescente, inscrição municipal nº 16.300.003.001, cadastro nº 9379366, ou outros cadastros que venham a substituí-los, complementá-los ou corrigi-los.

Parágrafo Primeiro: A presente venda e compra compreende o imóvel em sua integralidade, com todas as suas acessões, entradas, saídas, confrontações, servidões aparentes ou não aparentes, direitos, ações e obrigações que lhe sejam inerentes, ressalvadas as limitações, restrições, gravames, ônus, condicionantes, exigências administrativas, ambientais, urbanísticas, registrais e legais eventualmente incidentes sobre o bem.

Parágrafo Segundo: A descrição constante desta cláusula é feita em conformidade com os documentos disponibilizados no âmbito do leilão, prevalecendo sempre, para fins registrais e dominiais, a descrição constante da matrícula nº 156.829 do Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: Eventuais divergências de medidas, confrontações, área, testada, localização, cadastro municipal, zoneamento ou descrição física do imóvel não autorizarão o **COMPRADOR** a pleitear abatimento de preço, complementação de área, indenização, revisão, rescisão ou compensação, por se tratar de venda *ad corpus*, no estado em que o imóvel se encontra.

III. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO CONDICIONAL

CLÁUSULA 2ª – DA ORIGEM DA VENDA E DA NATUREZA CONDICIONAL DO LANCE - A presente venda e compra decorre de LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR ELETRÔNICO, realizado exclusivamente na modalidade online, por intermédio do website www.bastonleiloes.com.br, sob condução do Leiloeiro Público Oficial MOUZAR BASTON FILHO, inscrito na JUCESP sob nº 821, conforme Edital de Leilão previamente disponibilizado aos interessados.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara ciência inequívoca de que o lance por ele ofertado no leilão possui natureza condicional, não conferindo, por si só, direito adquirido à aquisição do imóvel, ficando a eficácia do negócio subordinada à aceitação expressa, formal e inequívoca do lance pelo **VENDEDOR**, no prazo de até 2 (dois) dias úteis após o encerramento do leilão.

Parágrafo Segundo: A aceitação do lance pelo **VENDEDOR** constitui condição suspensiva de eficácia deste CONTRATO, nos termos dos artigos 121 e seguintes do Código Civil.

Parágrafo Terceiro: O **COMPRADOR** reconhece que o **VENDEDOR** poderá aceitar, recusar, negociar, homologar ou deixar de homologar o lance condicional, sem dever de indenizar, justificar sua decisão ou contratar com o **COMPRADOR**.

IV. DA INCORPORAÇÃO DO EDITAL

CLÁUSULA 3ª – DO EDITAL COMO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO - O Edital de Leilão Extrajudicial Particular que disciplinou a alienação do imóvel integra o presente CONTRATO para todos os fins de direito, como se aqui estivesse integralmente transcrito, vinculando o **COMPRADOR** a todas as suas cláusulas, condições, declarações, advertências, responsabilidades, prazos, penalidades e regras de participação.

Parágrafo Primeiro: O **COMPRADOR** declara ter lido, compreendido, aceitado e aderido integralmente ao Edital de Leilão, inclusive quanto à natureza condicional dos lances, forma de pagamento, comissão do leiloeiro, venda ad corpus, obrigações cadastrais e documentais e penalidades por inadimplemento.

Parágrafo Segundo: Em caso de divergência, lacuna, omissão ou conflito interpretativo entre este CONTRATO e o Edital, prevalecerá a disposição que conferir maior eficácia à alienação, maior segurança jurídica ao negócio e maior proteção patrimonial ao **VENDEDOR**.

Parágrafo Terceiro: O **COMPRADOR** reconhece que sua participação no leilão importou aceitação integral, irrevogável e irretroatável do Edital e das condições de venda e pagamento.

V. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA 4ª – DO PREÇO CERTO E AJUSTADO - Pela aquisição do imóvel objeto deste CONTRATO, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** o preço certo, líquido e ajustado de R\$ [●] ([●]), correspondente ao lance condicional ofertado e aceito pelo **VENDEDOR**, observada a forma de pagamento prevista na cláusula seguinte.

Parágrafo Primeiro: O preço ora ajustado foi livremente ofertado pelo **COMPRADOR** no ambiente eletrônico do leilão, após análise do imóvel, do Edital e dos documentos disponibilizados, não podendo ser objeto de revisão, abatimento, compensação, retenção ou rediscussão futura.

Parágrafo Segundo: O preço não compreende comissão do leiloeiro, ITBI, emolumentos, registros, averbações, certidões, despesas bancárias, licenças, alvarás, taxas ou quaisquer encargos necessários à formalização, transferência, registro, utilização ou exploração do imóvel, os quais correrão exclusivamente por conta do **COMPRADOR**.

CLÁUSULA 5ª – DA FORMA DE PAGAMENTO - O preço ajustado será pago pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR** da seguinte forma:

a) R\$ [●] ([●]), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço total, a título de entrada, a ser pago no prazo improrrogável de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da aceitação expressa do lance pelo **VENDEDOR**, mediante transferência bancária, TED, PIX, boleto ou outro meio indicado formalmente pelo **VENDEDOR**;

b) o saldo remanescente de R\$ [●] ([●]), correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do preço total, será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$ [●] ([●]) cada, corrigidas mensalmente pelo IPCA, ou por índice que venha a substituí-lo, com vencimento da primeira parcela 30 (trinta) dias após o vencimento da parcela constante da alínea “a” acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Parágrafo Primeiro: A correção monetária pelo IPCA incidirá sobre cada parcela vincenda a partir da data da aceitação do lance pelo **VENDEDOR**, ou da assinatura deste **CONTRATO**, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de extinção, substituição ou impossibilidade de utilização do IPCA, será aplicado índice oficial que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, preferencialmente aquele que vier a substituí-lo.

Parágrafo Terceiro: Os pagamentos deverão ser efetuados líquidos, certos e disponíveis, sem deduções, retenções, compensações ou abatimentos de qualquer natureza.

Parágrafo Quarto: A comissão do leiloeiro, equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será paga diretamente pelo **COMPRADOR** ao Leiloeiro Público Oficial, em conta própria e separada daquela destinada ao **VENDEDOR**, não integrando o preço de aquisição.

Parágrafo Quinto: A ausência de pagamento da entrada, da comissão do leiloeiro ou de qualquer obrigação financeira nos prazos previstos caracterizará inadimplemento essencial, autorizando o **VENDEDOR** a considerar desfeita a venda, aplicar penalidades e liberar o imóvel para nova alienação.

VI. DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

CLÁUSULA 6ª – DA EFICÁCIA CONDICIONADA À ACEITAÇÃO DO LANCE PELO VENDEDOR - A eficácia jurídica deste **CONTRATO** fica expressamente subordinada à aceitação formal, expressa e inequívoca do lance condicional pelo **VENDEDOR**, a ser manifestada no prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão.

Parágrafo Primeiro: A ausência de manifestação do **VENDEDOR** poderá ser interpretada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, como não aceitação do lance, sem gerar ao **COMPRADOR** qualquer direito à aquisição, indenização ou reembolso.

Parágrafo Segundo: Até a aceitação formal do lance, o **COMPRADOR** permanecerá vinculado à proposta apresentada, não lhe sendo lícito desistir, retratar-se, condicionar, reduzir ou modificar o lance.

Parágrafo Terceiro: Implementada a condição suspensiva, este **CONTRATO** produzirá todos os seus efeitos, obrigando o **COMPRADOR** ao pagamento integral do preço, comissão, encargos, tributos, despesas e demais obrigações.

VII. DA VISTORIA, CIÊNCIA E ACEITAÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 7ª – DA VISTORIA PRÉVIA PELO COMPRADOR - O COMPRADOR declara que vistoriou previamente o imóvel, diretamente e/ou por profissionais de sua confiança, tendo plena ciência de suas características físicas, localização, acessos, confrontações, topografia, estado de conservação, ocupação, desocupação, eventuais restrições, limitações e condições aparentes ou não aparentes.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara que teve ampla oportunidade de examinar o imóvel, sua documentação e circunstâncias negociais antes da formulação do lance, não podendo alegar desconhecimento, erro, vício, expectativa frustrada ou inadequação do imóvel aos seus interesses.

Parágrafo Segundo: A eventual não realização de vistoria ou análise pelo COMPRADOR não transferirá ao VENDEDOR qualquer responsabilidade, garantia ou risco que incumbia ao COMPRADOR verificar previamente.

VIII. DA DUE DILIGENCE PRÓPRIA DO COMPRADOR

CLÁUSULA 8ª – DA DUE DILIGENCE JURÍDICA, URBANÍSTICA, ECONÔMICA E TÉCNICA - O COMPRADOR declara que realizou, por sua conta, risco e responsabilidade, todos os estudos, levantamentos e procedimentos de due diligence que entendeu necessários à aquisição do imóvel, abrangendo análise jurídica, dominial, registral, fiscal, cadastral, urbanística, ambiental, econômica, mercadológica, topográfica, geotécnica, viária, logística, construtiva, regulatória e de viabilidade de uso.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR reconhece que sua decisão decorreu exclusivamente de avaliação própria, não tendo o VENDEDOR prestado promessa, garantia, projeção ou compromisso quanto à rentabilidade, aproveitamento, edificabilidade, aprovação de projeto, licenciamento ou destinação futura.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR declara que não revelou ao VENDEDOR a destinação pretendida para o imóvel, assumindo integralmente o risco de eventual inadequação, inviabilidade, restrição ou antieconomicidade de qualquer projeto que pretenda desenvolver.

IX. DA DUE DILIGENCE DISPONIBILIZADA PELO VENDEDOR

CLÁUSULA 9ª – DO RECEBIMENTO DA DUE DILIGENCE E DA ASSUNÇÃO DE RISCO PELO COMPRADOR - O COMPRADOR declara que recebeu, acessou, examinou e teve plena oportunidade de analisar a Due Diligence para Aquisição de Imóvel, elaborada em relação ao VENDEDOR e à matrícula nº 156.829, disponibilizada no ambiente eletrônico do Leiloeiro Público Oficial, no website www.bastonleiloes.com.br.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara ter ciência de que referida due diligence analisou a situação jurídica pessoal do alienante, certidões pessoais, fiscais, trabalhistas, judiciais, extratos municipais, matrícula imobiliária e documentos disponíveis, tendo concluído, em síntese, pela inexistência de ônus reais, hipotecas, alienações fiduciárias, penhoras, arrestos, indisponibilidades, cláusulas restritivas ou averbações de ações vigentes na matrícula, bem como pela regularidade fiscal municipal do imóvel, ressalvados os limites próprios da análise documental.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR reconhece que a due diligence disponibilizada pelo VENDEDOR teve caráter informativo, documental e auxiliar, não substituindo a obrigação do COMPRADOR de realizar as demais diligências que entendesse necessárias.

Parágrafo Terceiro: O COMPRADOR responsabiliza-se integralmente tanto pelas diligências que realizou quanto pelo risco consciente de não realizar aquelas que, a seu exclusivo critério, deixou de promover.

Parágrafo Quarto: A disponibilização da due diligence pelo VENDEDOR não constitui garantia absoluta de inexistência de riscos, contingências, restrições, exigências, limitações, passivos, pendências ou óbices de qualquer natureza.

Parágrafo Quinto: O COMPRADOR renuncia a alegar desconhecimento, insuficiência de informação, erro, vício de consentimento, omissão ou inadequação documental quanto a fatos que constassem da due diligence, de seus anexos ou que pudessem ser apurados por diligências complementares ordinárias.

X. DA CLÁUSULA AMBIENTAL

CLÁUSULA 10ª – DA QUESTÃO AMBIENTAL - O COMPRADOR declara que realizou, ou teve plena oportunidade de realizar, por sua conta e risco, análises ambientais completas sobre o imóvel, diretamente e/ou por profissionais especializados, tendo examinado a legislação municipal, estadual e federal aplicável, cadastros públicos, mapas, restrições, zoneamentos, condicionantes, passivos e demais elementos técnicos e jurídicos pertinentes.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara que verificou, ou teve plena oportunidade de verificar, a existência ou inexistência de Áreas de Preservação Permanente – APP, áreas de reserva legal, áreas verdes, passivos ambientais, contaminações, limitações administrativas, servidões ambientais e quaisquer restrições decorrentes da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR tem ciência de que qualquer utilização, parcelamento, desmembramento, loteamento, edificação, intervenção ou exploração econômica do imóvel poderá depender de licenças, autorizações, estudos, relatórios, compensações, outorgas, pareceres, adequações, recomposições ou regularizações ambientais, urbanísticas e administrativas.

Parágrafo Terceiro: O COMPRADOR assume integralmente todos os riscos, custos, ônus e responsabilidades relacionados à manutenção, recomposição, instituição, regularização ou preservação de eventuais áreas protegidas, APPs, áreas verdes, reservas, faixas não edificáveis, servidões ambientais, corredores ecológicos, exigências compensatórias ou limitações incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo Quarto: O VENDEDOR declara, até onde é de seu conhecimento e com fundamento nos documentos, certidões e informações que possui, que não há passivos ambientais constituídos, formalmente declarados ou averbados em relação ao imóvel, sem que tal declaração importe garantia quanto à viabilidade ambiental, urbanística, econômica, técnica, construtiva, regulatória ou operacional de eventual empreendimento, projeto, uso ou destinação que o COMPRADOR venha a pretender implementar. O COMPRADOR declara ciência de que qualquer destinação dependerá do atendimento integral da legislação ambiental, inclusive quanto à existência, manutenção, recomposição, instituição ou preservação de áreas de preservação permanente, áreas verdes, reservas, faixas não edificáveis, servidões ambientais, compensações, condicionantes e demais áreas protegidas. Assim, eventual inviabilidade, limitação, redução de aproveitamento, indeferimento, exigência, condicionante, custo adicional, obrigação de recomposição, compensação ambiental ou restrição ambiental não ensejará decréscimo, abatimento, revisão, retenção, compensação ou restituição de qualquer parcela do preço, tampouco autorizará resolução, rescisão, anulação ou revisão deste CONTRATO, especialmente porque o COMPRADOR não revelou ao VENDEDOR a destinação específica que pretende conferir ao imóvel.

Parágrafo Quinto: O COMPRADOR renuncia a qualquer questionamento, pretensão, exceção, defesa, pedido de revisão, abatimento, resolução, indenização, recomposição, retenção, compensação ou rescisão relacionado à situação ou viabilidade ambiental do imóvel.

Parágrafo Sexto: Exigências ambientais relativas a fatos, intervenções, usos, projetos, destinações ou atividades posteriores à arrematação serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que deverá manter o VENDEDOR integralmente indene.

XI. DA NÃO VINCULAÇÃO DO VENDEDOR À DESTINAÇÃO, VOCAÇÃO OU VIABILIDADE DO IMÓVEL

CLÁUSULA 11ª – DA AUSÊNCIA DE GARANTIA DE VOCAÇÃO, DESTINAÇÃO OU VIABILIDADE - O COMPRADOR reconhece que o VENDEDOR não se vinculou, não se vincula e não se vinculará à viabilidade de qualquer projeto, empreendimento, uso, ocupação, exploração, loteamento, incorporação, desmembramento, construção, instalação, atividade econômica ou destinação que o COMPRADOR pretenda conferir ao imóvel.

Parágrafo Primeiro: Qualquer referência constante do Edital ou de material publicitário possui caráter meramente informativo e comercial, não constituindo promessa, garantia, declaração vinculante, condição essencial ou obrigação assumida pelo VENDEDOR.

Parágrafo Segundo: O VENDEDOR não responde pela vocação do imóvel, aprovação de projetos, obtenção de licenças, edificabilidade, viabilidade econômica, disponibilidade de infraestrutura, alterações legislativas, restrições supervenientes ou decisões administrativas.

Parágrafo Terceiro: Eventual inviabilidade física, jurídica, urbanística, ambiental, econômica, mercadológica, regulatória, logística ou operacional do projeto pretendido pelo COMPRADOR não alterará o preço, a forma de pagamento ou a exigibilidade das obrigações.

XII. DA VENDA “AS IS”, AD CORPUS E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA

CLÁUSULA 12ª – DA VENDA NO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL - O imóvel é vendido ao COMPRADOR no estado em que se encontra, física, documental, registral, fiscal, cadastral, ambiental, urbanística, topográfica, econômica e possessoramente, em caráter “as is”, ad corpus, nos termos do artigo 500, §3º, do Código Civil, sem garantia de área, medida, qualidade, destinação, aproveitamento ou viabilidade específica.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara ciência de que o imóvel é alienado sem benfeitorias relevantes, desocupado conforme o Edital, e que qualquer intervenção, limpeza, cercamento, conservação, regularização, aprovação, construção, demolição ou obtenção de licença será de sua responsabilidade após a arrematação.

Parágrafo Segundo: A venda não poderá ser desconstituída, revista ou reduzida por divergência de área, medidas, confrontações, cadastro, zoneamento, restrição de uso, exigência administrativa, condição ambiental, ausência de infraestrutura ou inadequação ao fim pretendido.

XIII. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

CLÁUSULA 13ª – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO COMPRADOR - Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste CONTRATO e no Edital de Leilão, obriga-se o COMPRADOR a:

- a) pagar integralmente o preço, entrada, parcelas, correção monetária, encargos moratórios, multas e demais valores devidos;

- b)** pagar diretamente ao Leiloeiro Público Oficial a comissão devida em razão da arrematação;
- c)** fornecer todos os documentos cadastrais, pessoais, societários, fiscais, patrimoniais, de representação, comprovantes e fichas necessários à análise cadastral, prevenção à lavagem de dinheiro, formalização da venda e outorga da escritura;
- d)** manter seus dados cadastrais permanentemente atualizados;
- e)** pagar todos os tributos, taxas, contribuições, custas, emolumentos, ITBI, registros, averbações, certidões e despesas necessárias à formalização e transferência do imóvel;
- f)** obter, às suas expensas, todas as licenças, alvarás, autorizações, aprovações, atestados, outorgas, anuências e documentos necessários à utilização, regularização, intervenção, construção, parcelamento, exploração ou destinação do imóvel;
- g)** assumir os impostos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre o imóvel a partir da arrematação ou, se posterior, da aceitação do lance;
- h)** zelar pela conservação, guarda, segurança e manutenção do imóvel a partir da transmissão da posse;
- i)** responder por construções, reformas, cercamentos, demolições, terraplenagens, supressões, intervenções, usos, atividades, obras e empreendimentos que venha a realizar;
- j)** ressarcir o VENDEDOR, no prazo de 15 (quinze) dias, de valores que este venha a desembolsar por obrigação de responsabilidade do **COMPRADOR**;
- k)** receber e assinar a escritura pública, arcando com todos os custos, tributos e emolumentos;
- l)** promover o registro da escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis e apresentar ao VENDEDOR comprovação;
- m)** promover atualizações e regularizações cadastrais perante órgãos competentes;
- n)** manter o VENDEDOR integralmente indene em relação a cobranças, autuações, demandas, passivos, reclamações ou encargos cujo fato gerador seja posterior à arrematação ou decorra de ato, omissão, projeto, uso ou destinação do **COMPRADOR**.

Parágrafo Primeiro: O descumprimento de qualquer obrigação caracterizará inadimplemento contratual, sujeitando o **COMPRADOR** às penalidades previstas.

Parágrafo Segundo: As obrigações do **COMPRADOR** são cumulativas, autônomas e independentes, não sendo afastadas por tolerância, prorrogação, negociação ou silêncio do **VENDEDOR**.

XIV. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

CLÁUSULA 14ª – DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR - Obriga-se o **VENDEDOR**, observados os termos, condições, ressalvas e limitações deste **CONTRATO** e do Edital, a:

- a) manifestar-se quanto à aceitação ou não do lance condicional no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão;
- b) uma vez aceito o lance e cumpridas pelo **COMPRADOR** as obrigações iniciais, praticar os atos necessários à formalização da venda;
- c) disponibilizar documentos de sua titularidade necessários à lavratura da escritura pública;
- d) responder pelos débitos de tributos e despesas ordinárias do imóvel cujo fato gerador seja anterior à arrematação, ressalvadas responsabilidades do **COMPRADOR**;
- e) outorgar a escritura pública de venda e compra, observadas as condições de pagamento, garantias, cláusulas resolutivas e prazos previstos.

Parágrafo Único: As obrigações do **VENDEDOR** ficam condicionadas ao adimplemento pontual, integral e prévio, pelo **COMPRADOR**, das obrigações que lhe competirem.

XV. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA, DA ESCRITURA PÚBLICA E DA CLÁUSULA RESOLUTIVA

CLÁUSULA 15ª – DA OBRIGAÇÃO DE RECEBIMENTO DA ESCRITURA PÚBLICA PELO **COMPRADOR** - O **COMPRADOR** obriga-se a receber, assinar e viabilizar a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, com cláusula resolutiva expressa, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias contados da conclusão do leilão extrajudicial eletrônico, observado o implemento da condição suspensiva consistente na aceitação expressa do lance pelo **VENDEDOR**.

Parágrafo Primeiro: A Escritura Pública será lavrada perante Tabelião de Notas de livre escolha do **VENDEDOR**, obrigando-se o **COMPRADOR** a apresentar todos os documentos exigidos.

Parágrafo Segundo: A Escritura Pública deverá consignar, obrigatoriamente, sem prejuízo de outras disposições exigidas, os seguintes termos essenciais:

- a) identificação completa das **PARTES** e do imóvel objeto da matrícula nº 156.829;
- b) origem negocial da alienação, decorrente de leilão extrajudicial eletrônico condicional no website www.bastonleiloes.com.br, conduzido por **MOUZAR BASTON FILHO**, **JUCESP** nº 821;
- c) preço total da venda no valor de R\$ [●] ([●]);
- d) forma de pagamento, com entrada de 25% e saldo em 24 parcelas mensais corrigidas pelo **IPCA**;
- e) transmissão da propriedade sob condição resolutiva expressa, em garantia do pagamento integral do preço e obrigações do **COMPRADOR**;
- f) autorização de resolução da venda, nos termos do artigo 474 do Código Civil, em caso de inadimplemento;
- g) ciência do **COMPRADOR** quanto à venda ad corpus e “as is”;

- h) assunção, pelo COMPRADOR, de tributos, custas, emolumentos, ITBI, registros e despesas;
- i) obrigação de registro da escritura, às expensas do COMPRADOR, com apresentação da matrícula atualizada ao VENDEDOR.

Parágrafo Terceiro: A condição resolutiva deverá prever que, não pago pontualmente qualquer valor devido pelo COMPRADOR, poderá o VENDEDOR considerar resolvida a venda de pleno direito, mediante notificação escrita, sem prejuízo das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

Parágrafo Quarto: Resolvida a venda por culpa, mora ou inadimplemento do COMPRADOR, este perderá imediatamente o direito à posse, uso, fruição, exploração, cessão ou disposição do imóvel, devendo restituí-lo ao VENDEDOR no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de resolução por culpa do COMPRADOR, aplicar-se-ão as penalidades previstas nas Cláusulas 19^a, 20^a e 21^a.

Parágrafo Sexto: O não comparecimento ao Tabelionato, a não apresentação de documentos, a ausência de recolhimento do ITBI, falta de pagamento de custas, recusa de assinatura ou qualquer conduta que retarde a escritura no prazo de 30 dias caracterizará inadimplemento essencial e autorizará multa da Cláusula 20^a.

Parágrafo Sétimo: A outorga da Escritura Pública com cláusula resolutiva não importará quitação do preço, renúncia a garantias, novação ou **liberação do COMPRADOR**.

Parágrafo Oitavo: O COMPRADOR reconhece que o recebimento da escritura com cláusula resolutiva em 30 dias constitui condição essencial da operação.

XVI. DA POSSE

CLÁUSULA 16^a – DA TRANSMISSÃO DA POSSE - A posse direta do imóvel será transmitida ao COMPRADOR somente após aceitação formal do lance, pagamento da entrada, pagamento da comissão do leiloeiro, assinatura deste CONTRATO, entrega documental e lavratura da Escritura Pública com cláusula resolutiva expressa, salvo autorização escrita do VENDEDOR.

Parágrafo Primeiro: Até a transmissão da posse, o COMPRADOR não poderá ingressar, ocupar, cercar, intervir, limpar, suprimir vegetação, movimentar terra, edificar, explorar, ceder, prometer vender, anunciar, locar ou permitir uso por terceiros.

Parágrafo Segundo: A partir da posse, o COMPRADOR responderá pela guarda, conservação, segurança, manutenção, tributos, encargos, riscos, danos, invasões, turbações, esbulhos e exigências administrativas.

Parágrafo Terceiro: A posse transmitida antes da quitação integral terá natureza precária e resolúvel.

XVII. DOS TRIBUTOS, ENCARGOS E DESPESAS

CLÁUSULA 17^a – DA RESPONSABILIDADE POR TRIBUTOS E ENCARGOS - Os tributos, taxas, contribuições, encargos e despesas cujo fato gerador seja anterior à arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR, ressalvadas hipóteses atribuídas ao COMPRADOR pelo Edital, por este CONTRATO ou pela lei.

Parágrafo Primeiro: A partir da arrematação ou, se posterior, da aceitação formal do lance, o **COMPRADOR** responderá por impostos, taxas, contribuições, encargos, tarifas, despesas de conservação, limpeza, segurança, manutenção, regularização e licenciamento.

Parágrafo Segundo: Serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o ITBI, emolumentos, certidões, averbações, registros, despesas cartorárias, bancárias, taxas, alvarás, licenças e regularizações.

Parágrafo Terceiro: Caso o **VENDEDOR** suporte despesa de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá ressarcir-lo em até 15 dias, com atualização pelo IPCA, multa de 10% e juros de 1% ao mês.

XVIII. DA EVICÇÃO

CLÁUSULA 18ª – DA EVICÇÃO DE DIREITO - Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decrete anulação ou perda do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, nos limites desta cláusula e do Edital.

Parágrafo Primeiro: A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção ficará limitada à restituição dos valores efetivamente pagos ao **VENDEDOR**, despesas comprovadas com escritura e registro e tributos do imóvel pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período posterior à arrematação.

Parágrafo Segundo: Excluem-se lucros cessantes, perda de chance, danos indiretos, custos de projeto, estudos, licenças, obras, benfeitorias, investimentos, despesas financeiras, perdas empresariais ou indenizações de qualquer outra natureza.

Parágrafo Terceiro: O **COMPRADOR** não terá direito à indenização por benfeitorias, acessões, projetos, estudos, aprovações, licenças, obras, intervenções ou investimentos realizados no imóvel, renunciando a direito de retenção.

Parágrafo Quarto: Não caracterizarão evicção restrições ambientais, urbanísticas, administrativas, fiscais, cadastrais, registrais ou de uso que não importem perda judicial definitiva do domínio por vício anterior do título do **VENDEDOR**.

XIX. DO INADIMPLEMENTO, MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS

CLÁUSULA 19ª – DO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - O inadimplemento, pelo **COMPRADOR**, de qualquer parcela do preço, entrada, comissão do leiloeiro, tributo, despesa, obrigação documental, cadastral, registral ou contratual, caracterizará mora automática, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo Primeiro: Em caso de atraso, incidirão correção monetária pelo IPCA, multa moratória de 10%, juros de 1% ao mês pro rata die e honorários de cobrança.

Parágrafo Segundo: O atraso superior a [●] dias no pagamento de qualquer parcela, ou reiterado de [●] parcelas, autorizará vencimento antecipado do saldo, execução de garantias, resolução contratual ou medidas cabíveis.

Parágrafo Terceiro: Sustação, devolução, cancelamento, insuficiência de fundos, contestação indevida, bloqueio, estorno ou frustração de pagamento será inadimplemento essencial.

CLÁUSULA 20ª – DA MULTA COMPENSATÓRIA - Além dos encargos moratórios, a parte que infringir disposição contratual ou legal incorrerá em multa compensatória equivalente a 20% do valor total deste CONTRATO, sem prejuízo de perdas e danos, honorários, custas, despesas e penalidades específicas.

Parágrafo Primeiro: Se o inadimplemento for imputável ao COMPRADOR e acarretar resolução, o VENDEDOR poderá reter valores suficientes para multa, comissão do leiloeiro, tributos, despesas, custos de conservação, recuperação, honorários e perdas e danos.

Parágrafo Segundo: A multa não impedirá o VENDEDOR de exigir cumprimento específico, vencimento antecipado, execução de garantias, reintegração na posse, resolução contratual ou indenização suplementar.

XX. DA RESCISÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES

CLÁUSULA 21ª – DAS HIPÓTESES DE RESOLUÇÃO - O presente CONTRATO poderá ser resolvido de pleno direito pelo VENDEDOR, independentemente de interpelação judicial, nas seguintes hipóteses:

- a) não pagamento da entrada;
- b) não pagamento da comissão do leiloeiro;
- c) atraso no pagamento de parcelas;
- d) não apresentação dos documentos exigidos;
- e) informações falsas, inexatas, incompletas ou omissas;
- f) recusa de assinatura da escritura ou garantias;
- g) descumprimento de obrigação prevista no Edital ou neste CONTRATO;
- h) fato público, investigação, sanção, restrição cadastral ou procedimento que possa comprometer a segurança do negócio;
- i) impossibilidade documental, registral, fiscal, cadastral, regulatória ou legal sem culpa do VENDEDOR;
- j) descumprimento de normas de prevenção à lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ocultação de bens, fraude ou simulação.

Parágrafo Primeiro: Resolvido o CONTRATO por culpa do COMPRADOR, este perderá qualquer direito sobre o imóvel e deverá restituí-lo ao VENDEDOR em até 30 dias.

Parágrafo Segundo: A não restituição caracterizará esbulho possessório e autorizará cobrança mensal equivalente a 2% do preço total, corrigido pelo IPCA, a título de taxa de ocupação.

Parágrafo Terceiro: Na resolução por impossibilidade documental ou decisão exclusiva do VENDEDOR antes da escritura, quando admitida, o COMPRADOR fará jus apenas à restituição dos valores pagos ao VENDEDOR, excluídas comissão, tributos, taxas, despesas de terceiros e indenizações.

XXI. DAS RESPONSABILIDADES DO EDITAL

CLÁUSULA 22ª – DA INCORPORAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE - Ficam integralmente incorporadas a este CONTRATO todas as responsabilidades atribuídas ao arrematante ou COMPRADOR no Edital, inclusive quanto a informações, alvarás, licenças, atestados, documentos, aprovações, regularizações, impostos, taxas, encargos, manutenção, conservação, segurança, posse, construções, reformas, demolições e ressarcimentos.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR reconhece que tais responsabilidades constituem condições essenciais da aquisição.

Parágrafo Segundo: Nenhuma omissão, tolerância, negociação, comunicação informal, silêncio ou prática comercial poderá ser interpretada como renúncia, alteração ou redução das responsabilidades do COMPRADOR.

XXII. DAS DECLARAÇÕES ANTICORRUPÇÃO, CADASTRAIS E DE LICITUDE

CLÁUSULA 23ª – DAS DECLARAÇÕES DO COMPRADOR - O COMPRADOR declara que os recursos utilizados para aquisição do imóvel têm origem lícita, não decorrem de infração penal, fraude, simulação, ocultação de bens, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, corrupção, crime contra a administração pública, crime tributário, crime ambiental ou ilícito.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR obriga-se a fornecer informações e documentos solicitados para fins cadastrais, fiscais, regulatórios, de compliance e prevenção à lavagem de dinheiro.

Parágrafo Segundo: A recusa, atraso, omissão ou inconsistência no fornecimento de documentos autorizará o VENDEDOR a suspender a formalização, recusar a escritura ou resolver o CONTRATO.

XXIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 24ª – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - Implementada a condição suspensiva, o presente CONTRATO será celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não se admitindo arrependimento pelo COMPRADOR, salvo hipóteses expressas.

CLÁUSULA 25ª – DA AUSÊNCIA DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA - A tolerância, abstenção, omissão ou não exercício de direito não importará novação, renúncia, perdão, alteração contratual ou precedente obrigatório.

CLÁUSULA 26ª – DA CESSÃO DE DIREITOS - O COMPRADOR não poderá ceder, transferir, onerar, prometer vender ou dispor dos direitos deste CONTRATO sem prévia anuência escrita do VENDEDOR.

Parágrafo Único: Eventual cessão autorizada não liberará o COMPRADOR originário, salvo exoneração expressa do VENDEDOR.

CLÁUSULA 27ª – DAS COMUNICAÇÕES - Todas as comunicações deverão ser realizadas por escrito, mediante carta, e-mail, mensagem eletrônica com confirmação, notificação extrajudicial ou outro meio idôneo, para os endereços indicados.

CLÁUSULA 28ª – DA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO - Este CONTRATO deverá ser interpretado sistematicamente com o Edital, a legislação aplicável e a natureza da alienação por leilão extrajudicial condicional, privilegiando-se preservação do negócio, boa-fé objetiva, alocação de riscos e proteção da legítima expectativa do VENDEDOR.

CLÁUSULA 29ª – DA INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES - A eventual nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposição deste CONTRATO não afetará as demais cláusulas, que permanecerão válidas e exigíveis.

XXIV. DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS

CLÁUSULA 30ª – DA VALIDADE DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS - As PARTES reconhecem a validade, eficácia, autenticidade, integridade e plena força probatória da assinatura deste CONTRATO por meio eletrônico, inclusive por intermédio da plataforma Clicksign ou sistema equivalente, ainda que não utilizado certificado digital ICP-Brasil.

Parágrafo Primeiro: A assinatura eletrônica será válida e vinculante quando acompanhada de mecanismos de autenticação, registros eletrônicos, evidências digitais, e-mails, telefones, IPs, data, hora, geolocalização, logs, trilha de auditoria ou elementos aptos a demonstrar autoria, integridade e manifestação de vontade.

Parágrafo Segundo: A versão eletrônica assinada produzirá os mesmos efeitos jurídicos de via física assinada de próprio punho, constituindo título válido e exigível, dispensada a circulação de vias impressas, salvo exigência de autoridade, Tabelionato, Registro de Imóveis, instituição financeira ou órgão competente.

Parágrafo Terceiro: Cada PARTE obriga-se a manter sob sua guarda e responsabilidade os meios de acesso, senhas, tokens, certificados, e-mails, telefones e demais instrumentos utilizados para assinatura eletrônica.

XXV. DO FORO

CLÁUSULA 31ª – DO FORO DE ELEIÇÃO - Fica eleito o foro da Comarca de São Carlos/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas, controvérsias, medidas, ações, execuções ou procedimentos decorrentes deste CONTRATO, do Edital, da arrematação, da posse, da escritura, do registro ou da aquisição do imóvel.

E, por estarem assim justas e contratadas, as PARTES firmam o presente CONTRATO em [●] ([●]) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus regulares efeitos jurídicos.

[●], [●] de [●] de [●].

Vendedor

MIGUEL RETUCI JUNIOR

CPF nº 028.426.548-97

Comprador

[●]

CPF/CNPJ nº [●]

Testemunhas

1. _____

Nome: [●]

RG nº [●]

CPF nº [●]

2. _____

Nome: [●]

RG nº [●]

CPF nº [●]