



CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO PARANÁ
Rua Pres. Rodrigo Otávio - 1296 - Bairro Hugo Lange - CEP 80040-452 - Curitiba - PR - <https://www.crf-pr.org.br/>

ANEXO

MINUTA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

DECORRENTE DE ARREMATACÃO EM LEILÃO PÚBLICO – PAGAMENTO PARCELADO

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ – CRF-PR, autarquia federal instituída pela Lei nº 3.820/1960, com sede na Rua Presidente Rodrigo Otávio, nº 1296, Bairro Hugo Lange, Curitiba/PR, CEP 80040-452, inscrito no CNPJ sob nº [●], neste ato representado na forma de seus atos constitutivos, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR**;

e, de outro lado:

[NOME DO ARREMATANTE / RAZÃO SOCIAL], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [●], inscrito(a) no CPF sob nº [●], residente e domiciliado(a) à [●], e-mail [●], telefone [●], doravante denominado(a) simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR(A)**;

ou, se pessoa jurídica:

[RAZÃO SOCIAL], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº [●], com sede à [●], neste ato representada por [nome e qualificação], doravante denominada simplesmente **PROMITENTE COMPRADORA**;

têm entre si justo e contratado o presente **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, decorrente do **Leilão nº 002/2026**, regido pela Lei nº 14.133/2021, pelo edital do certame, pelo termo de arrematação e pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO, ORIGEM E OBJETO

1.1. O presente instrumento decorre da arrematação realizada no âmbito do **Leilão nº 002/2026**, promovido pelo PROMITENTE VENDEDOR, tendo o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) sido declarado(a) vencedor(a) do **LOTE *****, segundo o critério do maior lance.

1.2. Constitui objeto do presente compromisso a promessa de compra e venda do seguinte bem imóvel:

[descrever integralmente o lote, com endereço, matrícula(s), vaga(s) de garagem, cidade, cartório competente e demais características constantes do edital, termo de arrematação e laudos].

1.3. Integram o objeto da presente avença, na forma do edital, os bens móveis e utensílios existentes na unidade, compreendidos como mobiliário e acessórios vinculados ao imóvel alienado, no estado em que se encontram.

1.4. Integram este instrumento, independentemente de transcrição, o edital do leilão, o termo de referência, os laudos de avaliação, o termo de arrematação, a planilha financeira do parcelamento e os demais documentos do processo administrativo.

1.5. Em caso de divergência entre este instrumento e o edital do leilão ou o termo de arrematação, prevalecerão, nesta ordem:

- I – o edital;
- II – o termo de arrematação;
- III – este compromisso;
- IV – os anexos contratuais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de **R\$ [●]** ([valor por extenso]), correspondente ao lance vencedor ofertado pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) no certame.

2.2. O valor referido no caput compreende o preço do imóvel e do mobiliário que o integra, na forma do edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS

3.1. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) pagou, no ato da arrematação, a título de **arras confirmatórias**, o valor de **R\$ [●]**, correspondente a **[10% ou percentual superior]** do valor total do lance vencedor.

3.2. As arras possuem natureza **confirmatória**, nos termos dos arts. 417 a 420 do Código Civil, constituindo princípio de pagamento e garantia mínima da seriedade da proposta e da obrigação assumida.

3.3. O valor pago a título de arras será abatido do preço total da aquisição.

3.4. Em caso de desistência injustificada, inadimplemento contratual, recusa em assinar este instrumento ou descumprimento imputável ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A), o valor pago a título de arras será retido pelo PROMITENTE VENDEDOR, sem prejuízo:

- I – da rescisão do presente compromisso;
- II – da aplicação das sanções administrativas cabíveis;
- III – da cobrança de perdas e danos, quando cabível;
- IV – da adoção das medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à recomposição integral do prejuízo.

3.5. Caso a frustração do negócio decorra de fato exclusivamente imputável ao PROMITENTE VENDEDOR, as arras serão restituídas ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A), devidamente corrigidas, observado o devido processo administrativo.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO PARCELADO

- 4.1. Deduzido o valor pago a título de arras, o saldo remanescente de **R\$ [●] ([valor por extenso])** será pago em **[●] parcelas mensais, iguais e sucessivas**, observado o limite máximo de **12 (doze) parcelas**.
- 4.2. A primeira parcela vencerá em até **30 (trinta) dias** contados do pagamento das arras confirmatórias, vencendo-se as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.
- 4.3. O pagamento será realizado por **PIX** ou **transferência eletrônica** para a conta bancária indicada pelo PROMITENTE VENDEDOR, reputando-se quitada a obrigação somente após a efetiva compensação financeira.
- 4.4. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá encaminhar o comprovante de pagamento ao setor financeiro do PROMITENTE VENDEDOR, nos canais oficiais indicados pela Administração.
- 4.5. O parcelamento constitui mera faculdade excepcional conferida ao arrematante, não importando novação, renúncia de garantias, tolerância quanto à mora ou transferência antecipada da posse ou da propriedade.

CLÁUSULA QUINTA – DA CORREÇÃO DAS PARCELAS

- 5.1. O saldo parcelado será acrescido de **correção fixa de 1% (um por cento) ao mês**, incidente em razão do diferimento do pagamento do preço.
- 5.2. A correção prevista nesta cláusula possui natureza de encargo financeiro do parcelamento, substituindo a atualização por índice inflacionário e permitindo a definição objetiva e prévia dos valores das parcelas.
- 5.3. No ato da assinatura deste instrumento, o PROMITENTE VENDEDOR apresentará ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) **planilha financeira anexa**, contendo:
 - I – valor do lance vencedor;
 - II – valor pago a título de arras;
 - III – saldo parcelado;
 - IV – número de parcelas;
 - V – valor individual de cada parcela;
 - VI – datas de vencimento.
- 5.4. As parcelas serão de **valor previamente determinado**, observado o cronograma constante do **Anexo I – Planilha Financeira do Parcelamento**.
- 5.5. A correção desta cláusula não se confunde com multa ou juros de mora, incidindo independentemente de atraso.
- 5.6. O pagamento antecipado de parcelas vincendas poderá ser admitido, a critério do PROMITENTE VENDEDOR, mediante recálculo administrativo do saldo devedor ainda não vencido.

CLÁUSULA SEXTA – DA MORA, ENCARGOS E INADIMPLEMENTO

- 6.1. O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), automaticamente, à incidência de:
 - I – **multa moratória de 2% (dois por cento)** sobre a parcela vencida;
 - II – **juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, calculados pro rata die;
 - III – atualização do débito pelos encargos previstos no presente instrumento, quando cabível.
- 6.2. O inadimplemento de qualquer parcela por prazo superior a **[15 ou 30] dias**, contados do vencimento, caracterizará mora qualificada e autorizará o PROMITENTE VENDEDOR, independentemente de interpelação judicial, a adotar uma ou mais das seguintes medidas:
 - I – considerar vencidas antecipadamente as parcelas vincendas;
 - II – promover cobrança administrativa ou judicial do débito;
 - III – declarar rescindido o presente compromisso, por culpa do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A);
 - IV – reter as arras confirmatórias;
 - V – sustar qualquer providência de escritura, registro ou entrega da posse;
 - VI – convocar remanescente ou promover novo procedimento de alienação, se conveniente ao interesse público;
 - VII – aplicar as sanções cabíveis previstas no edital e na legislação.
- 6.3. O inadimplemento não gera ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) qualquer direito de retenção, indenização, compensação ou manutenção compulsória da avença.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

- 7.1. O presente compromisso é celebrado com **cláusula resolutiva expressa**, de modo que o inadimplemento de obrigação essencial pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), especialmente quanto ao pagamento das parcelas, autoriza a resolução do ajuste por ato formal do PROMITENTE VENDEDOR, observada a motivação administrativa cabível.
- 7.2. Constituem hipóteses de resolução por culpa do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), entre outras:
 - I – atraso no pagamento de qualquer parcela por prazo superior ao tolerado administrativamente;
 - II – recusa em cumprir obrigações documentais ou acessórias indispensáveis à contratação;

- III – prestação de informação falsa ou omissão relevante;
- IV – descumprimento das regras do edital, do termo de arrematação ou deste instrumento;
- V – tentativa de cessão, transferência ou oneração de direitos sem autorização expressa do PROMITENTE VENDEDOR.

7.3. Operada a resolução por culpa do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A):

- I – cessará imediatamente qualquer expectativa de aquisição do imóvel;
- II – o PROMITENTE VENDEDOR poderá reter as arras confirmatórias;
- III – o saldo eventualmente pago poderá ser compensado com débitos, encargos, prejuízos administrativos e despesas incorridas, observado o processo administrativo;
- IV – não haverá direito à escritura, posse, adjudicação compulsória ou indenização.

CLÁUSULA OITAVA – DA REVERSÃO NEGOCIAL E DA INEXISTÊNCIA DE DIREITO REAL

8.1. Enquanto não houver quitação integral do preço, lavratura da escritura pública e respectivo registro, o presente instrumento possui natureza obrigacional, **não transmitindo propriedade, posse plena nem direito real aquisitivo oponível ao PROMITENTE VENDEDOR.**

8.2. Em caso de resolução contratual por inadimplemento do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), o negócio retornará ao estado anterior, resguardado o direito do PROMITENTE VENDEDOR de reter valores na extensão admitida por este instrumento e pela legislação aplicável.

8.3. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) reconhece expressamente que não poderá:

- I – ceder sua posição contratual sem autorização formal;
- II – prometer vender, alugar, onerar ou dar em garantia o imóvel antes da quitação integral e registro da escritura;
- III – alegar direito adquirido à posse ou à transferência da propriedade antes do cumprimento integral das obrigações.

CLÁUSULA NONA – DA ESCRITURA PÚBLICA E DO REGISTRO

9.1. A lavratura da escritura pública de compra e venda somente ocorrerá após:

- I – quitação integral do preço;
- II – adimplemento de todos os encargos contratuais;
- III – comprovação do cumprimento das obrigações acessórias;
- IV – inexistência de pendência financeira ou documental imputável ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A).

9.2. Quitado integralmente o preço, o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá providenciar a lavratura da escritura pública junto ao tabelionato de sua escolha no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos**, contados da comunicação administrativa de aptidão para a escrituração.

9.3. Lavrada e registrada a escritura, o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá apresentar ao PROMITENTE VENDEDOR, no prazo de **10 (dez) dias úteis**, certidão atualizada da matrícula do imóvel.

9.4. Todas as despesas relativas à escritura, registro, tributos, custas, emolumentos e demais encargos de transmissão correrão por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A).

CLÁUSULA DÉCIMA – DA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES

10.1. A posse do imóvel somente será transmitida ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) após o **registro da escritura pública** no cartório competente e mediante comprovação formal da regular transferência.

10.2. A entrega das chaves ocorrerá em até **10 (dez) dias úteis** após a comprovação do registro, em local definido pelo PROMITENTE VENDEDOR.

10.3. Até a efetiva entrega das chaves, nenhum ato poderá ser interpretado como imissão antecipada na posse.

10.4. Não haverá tradição provisória, imissão precária na posse ou cessão de uso antes do cumprimento integral das condições contratuais, salvo decisão administrativa expressa e formal, devidamente motivada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ESTADO DO BEM E DA VENDA AD CORPUS

11.1. O imóvel é prometido à venda **ad corpus**, no estado físico, documental e de conservação em que se encontra, com todas as suas acessões, benfeitorias, instalações e mobiliário integrante.

11.2. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter tido plena oportunidade de vistoriar o imóvel e conhecer suas condições, não podendo alegar posteriormente desconhecimento, diferença de medidas, estado de conservação, necessidade de reforma, adequação, regularização ou qualquer outro fator para pleitear abatimento de preço, compensação, rescisão ou indenização.

11.3. Eventuais regularizações, averbações, licenças, adequações urbanísticas, edificações, fiscais ou registrais posteriores correrão por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), salvo se expressamente assumidas pelo PROMITENTE VENDEDOR em documento específico.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPRADOR

12.1. Constituem obrigações do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), além das demais previstas neste instrumento:

- I – manter atualizados seus dados cadastrais;
- II – atender às solicitações documentais da Administração;
- III – observar integralmente o edital e o termo de arrematação;
- IV – não praticar qualquer ato que comprometa a regularidade do procedimento ou da futura transferência;
- V – arcar integralmente com os custos de transmissão e regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PRERROGATIVAS ADMINISTRATIVAS E DA INTERPRETAÇÃO

13.1. Por decorrer de alienação promovida por autarquia federal mediante licitação, o presente instrumento será interpretado em conformidade com:

I – a Lei nº 14.133/2021;

II – o edital do leilão;

III – os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo.

13.2. Eventual tolerância do PROMITENTE VENDEDOR quanto ao inadimplemento ou descumprimento contratual não importará em novação, renúncia de direitos ou alteração tácita das condições ajustadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO ADMINISTRATIVA FORMAL

14.1. A rescisão do presente compromisso será formalizada por ato administrativo motivado, assegurada a instrução mínima necessária à caracterização do inadimplemento ou da causa resolutiva.

14.2. A formalização da rescisão não depende de pronunciamento judicial prévio para produzir efeitos obrigacionais entre as partes, sem prejuízo do controle jurisdicional posterior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E AO TERMO DE ARREMATACÃO

15.1. O presente compromisso vincula-se integralmente ao **Edital do Leilão nº 002/2026** e ao respectivo **Termo de Arrematação**, que integram este ajuste para todos os fins.

15.2. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ciência e concordância com todas as condições do certame, comprometendo-se a observá-las integralmente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da **Justiça Federal – Subseção Judiciária de Curitiba/PR**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir controvérsias oriundas deste instrumento.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em [●] vias de igual teor e forma.

Curitiba, ____ de _____ de 2026.

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ – CRF-PR

PROMITENTE VENDEDOR

[NOME / RAZÃO SOCIAL]

PROMITENTE COMPRADOR(A)

