

EDITAL DE VENDA DE IMÓVEIS - Nº 01/2016

PROGRAMA DE VENDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA FUNCIONÁRIOS DO BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A E EMPRESAS COLIGADAS (“Programa de Venda de Imóveis” ou “Evento”)

I. DO OBJETIVO:

1.1 O BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, torna público, para conhecimento de seus funcionários interessados e de empresas coligadas, que se acha aberto o Programa de Venda de Imóveis do tipo “**MAIOR LANCE OU OFERTA**”, para alienação do(s) imóvel(is) residencial(is) de sua propriedade e das empresas de mesmo grupo econômico, doravante denominados em conjunto como “**VENDEDOR**”.

1.2 Poderão participar do Programa de Venda de Imóveis, funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A, funcionários de empresas coligadas, ex-funcionário aposentado que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco e terceiros (pessoas físicas ou jurídicas) desde que o imóvel seja adquirido em conjunto com o funcionário ou com o ex-funcionário citados.

1.2.2 É vedada a participação de funcionários, seus familiares, ainda que funcionários do Banco ou de empresas coligadas, que possuam informações privilegiadas sobre os imóveis (assim definidas a critério do Banco), beneficiando-se delas e/ou gerando conflito de interesses.

1.2.2.2 Conflitos de interesses ocorrem quando houver o poder de influência de funcionários/estagiários sobre decisões ou sobre o resultado final de operações envolvendo o Banco Santander, de forma a gerar benefícios pessoais para estes funcionários e estagiários ou para outrem, em detrimento aos interesses do Santander ou de seus clientes.

1.3 O Evento estará a cargo do Intermediador, Sr. Fabio Zukerman, inscrito no CPF/MF nº 215.753.238-26, estabelecido na Av. Angélica nº 1996, Bairro Higienópolis - São Paulo/SP – telefone: (11) 2184-0900 e Fax: (11) 2184-0909. **Site:** www.zukerman.com.br/santander.

1.4 As informações sobre como participar do Programa de Venda de Imóveis, data, hora e local de sua realização, estão disponíveis no site do Intermediador.

1.5 Os imóveis serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer (o “**COMPRADOR**”), desde que observado um valor mínimo para a venda. Fica reservado ao **VENDEDOR**, o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances.

1.6 A venda dos imóveis observará as normas e disposições consignadas neste Edital que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

II. DOS IMÓVEIS SELECIONADOS PARA O PROGRAMA

2.1 A relação do(s) imóvel(is) residencial(is) que participa(m) desse programa, sua(s) respectiva(s) descrição(ões) e lance(s) mínimo(s) está(ão) disponível(is) na intranet no Banco Santander.

III. DAS PROPOSTAS

3.1 Além dos lances efetivados durante a venda dos imóveis, fica facultado aos interessados o encaminhamento de lances via e-mail, através do e-mail contato@zukerman.com.br, fax ou carta endereçada ao escritório localizado na Avenida Angelica, 1996 – 6º Andar – CEP 01228-200 - SP.

3.1.1 Os lances via e-mail, fax ou carta serão recepcionados até 24h (vinte e quatro) horas antes do início da realização das vendas, e serão apregoados presencialmente.

3.2 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

3.3 Serão aceitos lances via *internet* com participação *on-line* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Intermediador, através do *site* www.zukerman.com.br. Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente aquelas contidas no Capítulo V. “Do Preço e das Condições de Pagamento” e no Capítulo VI. “Das Condições de Venda” e, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Venda de Imóveis. Para acompanhamento do Programa de Venda e participação de forma *on-line*, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no *site* do Intermediador, bem como, anuir às regras de participação dispostas no *site* do Intermediador para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

3.3.1 Os lances oferecidos *on-line* serão apresentados em telão, no ato da venda presencial, na hipótese de sua ocorrência concomitante, juntamente com os lances presenciais obtidos. Fica estabelecido que, ao proponente de lances *on line não serão conferidos* quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo Intermediador; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** a esse respeito.

IV. DA DOCUMENTAÇÃO

4.1 O **COMPRADOR** que ofertar o maior lance, deverá apresentar os seguintes documentos, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), contados da data da realização do Programa de Venda de Imóveis, como condição para a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra:

a) RG/RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);

b) Instrumento Público de Procuração: no caso de representação por terceiro, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, constando poderes expressos para a compra de imóveis, bem como o disposto no item 6.17 do presente Edital.

c) Pessoa Jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (Ex: Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos;

d) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a)” ou “b)” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea a) acima, só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

g) Documentos Crédito Imobiliário: Anexo V deste Edital.

h) Documentos relacionados nos itens 6.16.1, 6.17, 6.18

V. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 O **COMPRADOR** poderá optar por uma das seguintes formas de pagamento, desde que não haja vedação expressa no presente Edital:

(i) à vista (para imóveis ocupados e desocupados): mediante pagamento integral do valor do lance e taxa de intermediação no importe de 1% (um por cento) do valor do lance.

(ii) a prazo (para imóveis desocupados): mediante pagamento de sinal de 20% (vinte por cento) do valor total do lance, taxa de intermediação no importe de 1% (um por cento) do valor do lance e saldo através de financiamento pelo SFH com o Banco Santander ou com outra Instituição Financeira, respeitada a lei vigente no momento da contratação;

(iii) a prazo (para imóveis ocupados): sinal de 5% (cinco por cento) do valor total do lance e taxa de intermediação de 1% (um por cento). O saldo de 15% (quinze por cento) do valor do lance será pago no momento da desocupação à vista e financiamento de até 80% (oitenta por cento) pelo SFH através do Banco Santander ou outra Instituição Financeira, desde que o **COMPRADOR** preencha os requisitos necessários, respeitada a lei vigente no momento da contratação.

(iv) caso haja pendência de regularização de titularidade na matrícula imobiliária: sinal de 5% (cinco por cento) do valor total do lance e a taxa de intermediação de 1% (um por cento). O saldo poderá ser pago, após a regularização à vista, observadas as regras previstas o presente Edital. Caso o **COMPRADOR** opte por financiamento bancário, desde que o imóvel esteja desocupado, deverá pagar sinal de 20% (cinco por cento) do valor total do lance e a taxa de intermediação de 1% (um por cento) e saldo mediante financiamento pelo SFH através do Banco Santander ou outra Instituição Financeira, desde que o **COMPRADOR** preencha os requisitos necessários, respeitada a lei vigente no momento da contratação.

5.2 O **COMPRADOR**, após cientificado de que seu lance foi o vencedor, deverá no prazo máximo de até 24h (vinte e quatro horas) contados da data da realização do Programa de Venda de Imóveis: **(i)** assinar o Recibo de Venda; **(ii)** entregar ao **VENDEDOR** os cheques referentes ao pagamento: da totalidade do preço ou do sinal e da taxa de intermediação de 1% (um por cento), sendo-lhe facultado efetuar esses pagamentos por operações bancárias de TED ou DOC, conforme previsto no item 5.4 abaixo; **(iii)** apresentar a documentação prevista no item “IV. DA DOCUMENTAÇÃO”.

5.3 O não cumprimento integral do item 5.2 acima, no prazo estabelecido, caracterizar-se-á como desistência do negócio pelo **COMPRADOR** e implicará no automático cancelamento da venda de pleno direito, ficando o **VENDEDOR**, sem quaisquer ônus, multas ou penalidades, liberado para comercializar o imóvel com aquele que ofertou o segundo maior lance e, na impossibilidade, com o terceiro maior lance e assim por diante. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** perderá em favor do **VENDEDOR**, além da taxa de intermediação, o importe de 5% (cinco) por cento do valor da venda a título de multa que poderá ser retido pelo **VENDEDOR**, a critério único deste.

5.4 Os pagamentos serão feitos através de operações bancárias (TED ou DOC) ou através de cheques nominais ao **VENDEDOR**. Os comprovantes de TED ou DOC serão aceitos desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência. Os cheques obrigatoriamente devem constar a titularidade do **COMPRADOR** ou do Procurador munido de Procuração por instrumento público, com poderes expressos para efetuar a compra.

5.5 Sem prejuízo do cumprimento, pelo **COMPRADOR**, de outras exigências previstas no presente Edital, deverá o mesmo apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), contados da data da realização deste Programa de Venda de Imóveis, os documentos listados no Anexo V, para geração de carta de crédito. Mesmo para imóveis vendidos à vista (5% no ato e saldo financiado ou à vista, a pagar na desocupação do imóvel) o **COMPRADOR** deverá apresentar a carta de crédito no prazo de 24h da data da realização do Evento.

5.5.1 Diante da análise da documentação indicada no item 5.5 supra, ficará a exclusivo critério do **VENDEDOR** realizar ou não a(s) venda(s), sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, ficando desde logo estabelecido que o Recibo de Venda estará automaticamente cancelado, sem validade e eficácia, como se nunca houvesse existido, independentemente de qualquer formalização entre as Partes, sendo que a taxa de intermediação paga ao Intermediador será pelo mesmo diretamente devolvida ao **COMPRADOR** e eventuais cheques ou valores devolvidos pelo **VENDEDOR**. Nessa hipótese, fica o **VENDEDOR** liberado para alienar o imóvel a terceiros.

5.6 Será permitida a utilização do FGTS para quaisquer das condições de pagamento desde que cumpridos, pelo **COMPRADOR**, os requisitos legais exigidos. Não será admitido o uso do FGTS para pagamento de sinal. Todas as providências e despesas necessárias para uso do FGTS serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

5.6.1 Serão também aceitas cartas de crédito ou financiamento de outras instituições financeiras.

5.7 Nos casos de imóveis vendidos na condição de ocupados conforme previsto nos itens 6.4.1, 6.4.2, 6.4.2.1, 6.4.2.2, 6.4.2.3 observar-se-á o quanto segue no que tange ao pagamento do saldo do preço:

(i) Se a posse do imóvel for obtida pelo **VENDEDOR** em até 02 (dois) anos, contados da data do ingresso da medida judicial possessória, o pagamento do saldo do preço não sofrerá reajuste ou correção monetária desde que efetuado integralmente, de uma única vez, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** para a transferência da posse direta do imóvel. O presente regramento não se aplica caso o saldo do preço seja financiado. O não atendimento do prazo ora estipulado implicará na incidência de correção monetária pelo IGP-M/FGV sobre o saldo do preço a partir do 11º dia até a data do efetivo pagamento pelo **COMPRADOR**, aplicando-se ainda a sanção prevista no item 8.1 do presente Edital.

(ii) Se a opção de pagamento for através de financiamento, o saldo do preço não sofrerá reajuste ou correção monetária desde que a documentação prevista no item 4.1 g) retro, seja entregue ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** para a transferência da posse direta do imóvel, sob pena do cancelamento da venda e pagamento, em favor do **VENDEDOR**, de multa de 5% (cinco por cento) do valor do lance que poderá, em sendo possível, ser retida pelo **VENDEDOR**.

(iii) Passados 02 (dois) anos da data do ingresso de medida judicial possessória pelo **VENDEDOR**, sem que a posse tenha sido transferida ao **COMPRADOR**, poderá este optar por continuar a aguardar o desfecho da ação judicial. Nessa hipótese, o saldo do preço será corrigido pelo IGP-M/FGV, a partir do dia seguinte em que completarem-se os dois anos, até a data do efetivo pagamento que ocorrerá na data da transferência da posse ao **COMPRADOR**.

5.8 Se o **COMPRADOR** se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, somente poderá efetuar a compra através da opção À VISTA:

a) Se o **COMPRADOR** for ex-proprietário(s) do imóvel, bem como na hipótese da compra ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja sócio(s), diretor(es) ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o imóvel ao **VENDEDOR** como pagamento de dívida contraída por terceiros;

b) Se o **COMPRADOR** estiver em mora em obrigações decorrentes de outros contratos celebrados com o **VENDEDOR**, na qualidade de instituição financeira;

c) Se o **COMPRADOR** possuir qualquer apontamento cadastral e/ou restrição junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA, etc...) ou for sócio de Pessoa Jurídica nessas condições ou, ainda, que tenha na sociedade sócio nessas condições.

d) Se o imóvel for adquirido por pessoa jurídica em conjunto com o funcionário, fato que também impossibilitará o financiamento do saldo do preço pelo funcionário;

e) Se o **COMPRADOR** for pessoa jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administrador(es), ex-proprietário(s) do imóvel;

f) Se o **COMPRADOR** for pessoa jurídica que tenha na sociedade sócio de empresa ex-proprietária;

5.8.1 Ocorrendo arremate de imóvel a prazo por **COMPRADOR** que se enquadre nas condições previstas em 5.8, sem que o **VENDEDOR** tenha ciência do fato que invalidaria a venda do imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do **VENDEDOR**, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra será rescindido, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá eventual valor pago, corrigido pelo IGP-M/FGV, descontada a taxa de intermediação, a multa contratual de 5% (cinco por cento) do valor do lance e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

5.9 Em caso de dispensa, pedido de demissão do funcionário, afastamento por motivos de saúde serão mantidas as condições negociais originais de venda desde que estejam em consonância com a política interna do **VENDEDOR** em relação à aprovação de Compradores (Riscos e Compliance).

5.9.1 Nas hipóteses previstas em 5.8 o **VENDEDOR** poderá optar pelo desfazimento do negócio. Se já houver a contratação de financiamento bancário a rescisão observará as regras próprias e legislação própria de crédito imobiliário.

5.9.2 Nas hipóteses previstas em 5.9.1 o **COMPRADOR** perderá em favor do **VENDEDOR**, a título de multa, 5% (cinco) por cento do valor do lance, bem como o valor pago a título de taxa de intermediação.

TAXA DE INTERMEDIACÃO

5.10 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o **COMPRADOR** deverá efetuar no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) da data deste Programa de Venda de Imóveis, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a 1% (um por cento) do valor total do lance, a título de taxa de intermediação devida ao Intermediador.

5.11 O **COMPRADOR** fica ciente de que a taxa de intermediação é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida taxa de intermediação, exceto se o **VENDEDOR** desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **COMPRADOR**.

FINANCIAMENTO BANCÁRIO

5.12 Desde que o imóvel esteja efetivamente desocupado, o **COMPRADOR** poderá optar pelo pagamento do valor da venda mediante a concessão de financiamento pelo Banco Santander (nos termos da legislação aplicável ao SFH) e após análise de crédito favorável do **COMPRADOR**, observadas as condições constantes da carta de crédito entregue ao **COMPRADOR** na data de assinatura do Compromisso de Venda e Compra, bem como das condições previstas no citado Compromisso, observando-se 10% a.a. + TR (Atual índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, pessoa física).

5.12.1 Na hipótese de financiamento com o Banco Santander, será devido pelo **COMPRADOR** o pagamento da tarifa de avaliação de garantia sobre a qual será aplicado um desconto de até 50% (cinquenta por cento) no valor praticado pelo Banco Santander no momento da contratação.

5.12.2 Na hipótese de aquisição de imóvel ocupado, o financiamento pelo Banco Santander ocorrerá apenas após a desocupação do imóvel, ficando estabelecido que:

(i) o **COMPRADOR** deverá quitar o sinal de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor;

(ii) quando da efetiva desocupação do imóvel, a análise de crédito do **COMPRADOR** será refeita/atualizada e, caso mantidas as condições favoráveis do **COMPRADOR**, a critério único do Banco Santander, o financiamento será aprovado, ocasião em que será celebrado o instrumento de venda e compra com força de escritura pública e transferida a posse do Imóvel ao **COMPRADOR**;

(iii) o crédito concedido pelo Banco Santander não ultrapassará o percentual máximo do imóvel, compreendendo principal e despesas, permitido pela lei vigente no momento da contratação. Assim, o que sobejar referido percentual, deverá ser pago com recursos do

COMPRADOR, no ato do recebimento da posse do imóvel;

(iv) caso o financiamento seja reprovado, o funcionário poderá buscar financiamento em outro Banco. Se não conseguir, a venda será desfeita e o valor do sinal, pago por ocasião da realização deste Programa de Venda de Imóveis, será devolvido ao **COMPRADOR** sem nenhuma correção monetária, acréscimos ou juros. Nessa hipótese, o Compromisso de Venda e Compra será rescindido, nada sendo devido a título de multa, indenização ou quaisquer penalidades a quaisquer das Partes.

5.13. O **COMPRADOR** poderá, a seu critério, optar por financiar o preço de venda do imóvel com outro Banco. Caso o imóvel esteja ocupado, o **COMPRADOR** deverá efetuar apenas o pagamento do sinal de 5% (cinco por cento) do valor do lance e aguardar o desfecho da ação judicial para que seja obtido o financiamento bancário com outro Banco, conforme previsto neste Edital.

5.14. Em caso de financiamento, a documentação necessária de responsabilidade do Banco/Vendedor será entregue no menor prazo possível, sendo que o **VENDEDOR** torna público que a entrega **não possui prazo estimado para ocorrer, podendo se dar a curto, médio ou longo prazo, pois depende de prazos, exigências e procedimentos próprios dos órgãos competentes, sob os quais o VENDEDOR não possui influência, não podendo o COMPRADOR pleitear, em razão de eventual atraso ou demora, abatimento no preço ou indenização, a que título for, em face ao VENDEDOR.**

VI. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

6.1 O **VENDEDOR** reserva-se no direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade remanejar, retirar lotes, aceitar ou não arrematações realizadas por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

6.2 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste Programa de Venda de Imóveis, são meramente enunciativas, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos imóveis.

6.3 Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, o **COMPRADOR**, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições neste Edital, na descrição específica do lote anunciada no site www.zukerman.com.br, bem como verificar o imóvel “in loco” (desde que desocupado) e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

6.4 A posse do imóvel, desde que desocupado, será transmitida ao **COMPRADOR** depois de liquidado o pagamento do preço total se à vista ou do sinal ou na data da celebração do compromisso de venda e compra com força de escritura em caso de imóveis financiados. Nos casos de imóveis ocupados a transferência da posse ocorrerá após a sua efetiva desocupação.

6.4.1 Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **VENDEDOR** assumirá a responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

6.4.2 Fica esclarecido que a desocupação do imóvel não possui prazo estimado para ocorrer, podendo se dar a curto, médio ou longo prazo e nem mesmo poderá ser garantida pelo VENDEDOR, pois depende de prazos, decisões e procedimentos próprios, estabelecidos principalmente pelo Poder Judiciário e sobre os quais o VENDEDOR não possui influência, não podendo o COMPRADOR pleitear, em razão de eventual atraso ou demora, abatimento no preço ou indenização, a que título for, em face ao VENDEDOR.

6.4.2.1 Se após 02 (dois) anos, contados da data do ingresso da medida judicial pelo **VENDEDOR**, não for possível, por qualquer motivo, o ingresso do **COMPRADOR** na posse do imóvel, poderá o **COMPRADOR** a seu critério optar por: (i) aguardar o desfecho da ação judicial possessória, observado o item 5.7 (i) sobre a correção monetária ou (ii) desfazer a venda, sem ônus, multa ou indenização para o **COMPRADOR** e para o **VENDEDOR**.

6.4.2.2 Caso o **COMPRADOR** opte pelo desfazimento da venda, na hipótese prevista na cláusula anterior, o **VENDEDOR** deverá restituir-lhe apenas e tão somente o valor pago, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV desde a data do desembolso até a data da efetiva restituição, sem que tal fato acarrete ao **COMPRADOR** e ao **VENDEDOR** quaisquer ônus, multa, indenização ou pagamentos a qualquer título.

6.4.2.3 Caso o **COMPRADOR** opte por aguardar o desfecho da ação judicial, aplicar-se-á o disposto no item 5.7 (iii) do presente Edital.

6.4.3 Conforme descrito no item 6.3 os imóveis são vendidos no exato estado em que se encontram. Por tratarem-se de imóveis retomados pelo Banco, o **VENDEDOR** não se responsabiliza, em nenhuma hipótese, pelas condições do imóvel após a sua desocupação, assumindo o **COMPRADOR** os riscos, providências e despesas que eventualmente sejam necessárias para repor o imóvel em condições de uso, conservação, funcionamento e limpeza, se necessário.

6.5 O **VENDEDOR** se responsabiliza, às suas expensas, pela regularização da titularidade do imóvel na matrícula desde que impeçam a lavratura da escritura, o registro do compromisso de venda e compra, conforme cláusulas 7.4, 7.4.1, 7.5, 7.5.1 do presente Edital.

6.5.1 O VENDEDOR torna público que a regularização da titularidade do imóvel indicada no item 6.5, não possui prazo estimado para ocorrer, podendo se dar a curto, médio ou longo prazo, pois depende de prazos, exigências e procedimentos próprios dos órgãos competentes, sob os quais o VENDEDOR não possui influência, não havendo portanto prazo para conclusão, não podendo o COMPRADOR pleitear, em razão de eventual atraso ou demora, abatimento no preço ou indenização, a que título for, em face ao VENDEDOR.

6.5.2 Se após 02 (dois) anos, contados da data da realização deste Programa de Venda de Imóveis, o **VENDEDOR**, por qualquer motivo, não tiver concluído a regularização da titularidade do imóvel na matrícula imobiliária, poderá o **COMPRADOR**, a seu critério, optar por (i) continuar a aguardar a conclusão dos procedimentos de regularização ou (ii) desfazer a venda, sem multa, ônus ou indenização para o **COMPRADOR** ou para o **VENDEDOR**.

6.5.3 Caso o **COMPRADOR** opte pelo desfazimento da venda, na hipótese prevista no item anterior, o **VENDEDOR** deverá restituir ao **COMPRADOR** apenas e tão somente o valor pago, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV desde a data do desembolso até a data da efetiva restituição, sem que tal fato acarrete ao **COMPRADOR** e ao **VENDEDOR** quaisquer ônus, multa, indenização ou pagamentos a qualquer título.

6.5.4 Caso o **COMPRADOR** tenha optado por aguardar a finalização da regularização da titularidade da matrícula para efetuar o pagamento do saldo devedor na integralidade e de uma única vez, deverá fazê-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** acerca da finalização da regularização. O não atendimento do prazo ora estipulado implicará na incidência de correção monetária pelo IGP-M/FGV sobre o saldo do preço a partir do 11º dia até a data do efetivo pagamento pelo **COMPRADOR**, aplicando-se ainda a sanção prevista no item 8.1 do presente Edital

6.6 O **VENDEDOR** não se responsabiliza por condições estruturais do imóvel, mudança no compartimento interno, aprovações nos órgãos fiscalizadores (obtenção de habite-se, AVCB, AVS), estado de conservação e localização, construções não averbadas ou demolidas, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão do contrato.

6.7 O atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação dos imóveis, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., ficarão a cargo do **COMPRADOR** a partir da data da transferência da posse.

6.8 O **VENDEDOR** não é obrigado a entregar qualquer documento para a regularização do imóvel, mesmo que a irregularidade seja anterior à data da venda e compra, a qual ficará sob a responsabilidade e expensas exclusivas do **COMPRADOR**, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás, recolhimento de tributos relacionados a construções existentes, não averbadas ou demolidas. Ficará a cargo do **COMPRADOR**, as providências para obtenção dos mesmos e respectivos custos.

6.9 O **VENDEDOR** não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **COMPRADOR** cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

6.10 No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo arrematante, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o arrematante se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

6.11 Nos casos mencionados no dispositivo acima, constará do recibo a ser outorgado ao arrematante que maior lance tiver ofertado, que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

6.12 Nos casos de imóveis desocupados, o **VENDEDOR** é responsável, até a data da realização deste Programa de Venda de Imóveis, por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais, taxas de foro e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir da data de realização deste Programa de Venda de Imóveis, correrão por conta do **COMPRADOR**, que deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

6.12.1 Nos casos de imóveis vendidos na condição de ocupados, todos os impostos e taxas referenciados no item 6.12 serão de responsabilidade do **VENDEDOR** até a data da transferência da posse ao **COMPRADOR** ou até a data da assinatura do instrumento de financiamento (se houver), o que ocorrer primeiro, quando o **COMPRADOR** assumir a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas.

6.12.2 Caso o **COMPRADOR**, após a data da venda, identifique algum débito que nos termos deste Edital seja de responsabilidade do **VENDEDOR** (água, energia elétrica, outros), obriga-se a providenciar a guia de pagamento e encaminhá-la ao **VENDEDOR**. O **VENDEDOR** efetuará o pagamento da guia diretamente ao respectivo órgão credor. O **VENDEDOR** não efetua reembolsos, em nenhuma hipótese.

6.13 Na hipótese do **COMPRADOR** arrematar fração ideal de imóvel, o **VENDEDOR** não se responsabilizará por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado.

6.14 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados: **(i)** os casos em que haja expressa menção em Edital, das ações judiciais envolvendo o imóvel, restrições e irregularidades dos imóveis; **(ii)** os casos de imóveis ocupados em que o **VENDEDOR** ajuizará medida judicial buscando a retomada da posse. Nessas situações de exceção, o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se o quanto disposto no item 6.14.1 infra.

6.14.1 Se em decorrência das ações judiciais envolvendo discussões sobre a propriedade e/ou posse do imóvel, nos termos do item 6.14 acima, venha a ocorrer evicção (perda da propriedade/posse por força de sentença judicial), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução/restituição do valor já efetivamente pago pelo **COMPRADOR**, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento integral do preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal se à prazo. Fica esclarecido que,

nesta hipótese, o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

6.15 O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização deste Programa de Venda de Imóveis, surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, sem relação com eventuais ações já existentes, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei.

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

6.16.1 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição do(s) imóvel(is) objeto do presente Programa de Venda de Imóveis, o **COMPRADOR** deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) imóvel(is), ficha cadastral, respectivamente Anexo III e IV do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

6.17 Caso o **COMPRADOR** seja representado por Procurador legalmente nomeado, na forma do item 4.1, alínea “b)” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na Procuração que outorgar, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral (Anexo III e IV do Edital) para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda.

6.18 Para aquisições à vista que atinjam ou superem o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais), seja pela compra de um imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do **VENDEDOR**, que será feita após o dia deste Programa de Venda de Imóveis, mediante a assinatura pelo Adquirente da Ficha Cadastral (Anexo III ou IV) e apresentação dos seguintes documentos: Procuração (se houver), declaração de imposto de renda (pessoa física), declaração de imposto de renda (pessoa jurídica e sócios) contrato social e duas últimas alterações, balanço patrimonial, CNPJ, RG e CPF dos sócios (se pessoa jurídica), além de CPF e RG do Procurador (se houver), dentre outros documentos que, a exclusivo critério do **VENDEDOR** sejam necessários para comprovar a origem dos recursos do **COMPRADOR** em observância ao item 6.16 acima. Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato do Recibo de Venda e devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s)

entregue(s) pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR** o qual ficará, doravante, liberado para alienar o imóvel a terceiros.

6.19 O **VENDEDOR** não providenciará a entrega de documentos e certidões de praxe e nem a matrícula atualizada do imóvel para a outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel.

VII. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

7.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, de Escritura com Alienação Fiduciária, de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Condições Resolutivas nos termos do artigo 127 do Código Civil Brasileiro. Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos nos itens abaixo.

7.2. Para pagamentos à vista e não financiados, uma vez quitado o preço do imóvel e cumpridas pontualmente todas as obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, e desde que não existam pendências do imóvel ou das partes, o **VENDEDOR** outorgará a escritura definitiva de venda e compra ao **COMPRADOR**.

7.3. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da averbação da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 7.4 abaixo) ou da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**), ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, a comprovação do registro do instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.3.1 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **VENDEDOR**, cobrar de imediato do(a) **COMPRADOR(a)** multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

7.3.2 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

7.4. O **VENDEDOR** torna público que alguns imóveis, na matrícula imobiliária, pertencem a Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S/A, atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A (“BCIS”), Banco Sudameris Brasil S/A ou Banco ABN Amro Real S/A. Em outros casos, pode-se fazer necessária apenas a atualização da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42).

7.4.1 Os imóveis que encontram-se nas situações descritas na cláusula 7.4, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo **VENDEDOR**: **(i)** após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária, notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados pelo Banco Santander S/A e a alteração desta denominação social para Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); **(ii)** após a obtenção, pelo **VENDEDOR**, de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato. Tal fato poderá postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula, quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública e/ou o financiamento do saldo devedor, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão.

7.5. O **COMPRADOR** que venha a arrematar imóvel(is), nas condições indicadas no item 7.4 acima, estará automaticamente, declarando-se ciente da referida situação e obrigando-se a aguardar a conclusão dos referidos registros, independentemente do tempo já transcorrido, sendo esta condição imprescindível para a arrematação e celebração da respectiva promessa de venda e compra.

7.5.1. Ao **VENDEDOR** não poderá ser imputada qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências indicadas na cláusula 7.4.1

7.6 O competente instrumento aquisitivo será firmado com o arrematante **cujo nome constar do recibo de pagamento do preço se pagamento à vista ou, do recibo do sinal, se pagamento a prazo**. É vedada a cessão ou transferência, pelo **COMPRADOR**, dos direitos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, esteja o preço quitado ou não. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço, a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro indicado pelo **COMPRADOR**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como com o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

7.6.1 Ocorrendo a cessão de direitos a revelia do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do saldo do preço. Neste caso, a obrigação do **VENDEDOR** de outorgar a escritura definitiva de venda e compra do imóvel subsistirá tão somente ao **COMPRADOR**.

7.7. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, exemplificativamente: pagamento de tributos em geral, ITBI, taxas, alvarás, autorização para transferência de ocupação e aforamento, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários.

7.7.1 Se o **COMPRADOR** optar pela utilização de financiamento imobiliário com o Banco Santander, poderá ser acrescido o valor das despesas de transferência do Imóvel no valor a ser financiado, desde que observada a política de crédito praticada pelo Banco Santander, respeita a legislação aplicável em vigor no momento da contratação.

7.8 Os instrumentos de aquisição (Recibo de Venda, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

VIII - SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLENTO DE OBRIGAÇÕES

8.1. Exceto em caso de financiamento bancário, o INADIMPLENTO do saldo do preço avençado, no seu respectivo vencimento, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação “pro rata die” do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 90 dias, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se de pleno direito a venda e compra.

8.2. Em caso de desfazimento da venda, motivada pelo **COMPRADOR**, seja na forma do item 8.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos, exceto inadimplemento de financiamento bancário para o qual já existem regras próprias, o **COMPRADOR** deverá pagar uma multa em favor do **VENDEDOR** no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance que poderá, em sendo possível, ser retida pelo **VENDEDOR**. A taxa de intermediação não será restituída. O valor da multa referenciada, em benefício do **PROMITENTE VENDEDOR**, bem como, os eventuais valores pagos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e que serão devolvidos pelo **PROMITENTE VENDEDOR** serão corrigidos pelo IGP-M/FGV desde a data da realização do Programa de Venda até a data da efetiva restituição.

8.3. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer motivo (ex.: insuficiência de fundos), bem como, em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, imediatamente após o Programa de Venda de Imóveis, excetuados os casos previstos de forma diversa no presente Edital, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** a título de multa, o valor do sinal que, em sendo possível, poderá ser retido pelo **VENDEDOR**, além de 1,0% (um por cento) do valor do lance ao Intermediador, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 580 do Código de Processo Civil.

8.4. Exceto previsão expressa de forma diversa no presente Edital, em caso de desfazimento de venda, motivado pelo **VENDEDOR**, este restituirá ao **COMPRADOR**, o valor pago e a taxa de intermediação do Intermediador, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição.

8.5. A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

IX. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do Intermediador, no endereço indicado no item 1.3 acima.

9.2. O **VENDEDOR** poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

9.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este Programa de Venda de Imóveis, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

9.4. Se, eventualmente, o índice mencionado no presente Edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

9.5. Integram o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes ANEXOS:

- **ANEXO I - MINUTA DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E ANEXO – CARTA DE CRÉDITO;**
- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO IV – FICHA CADASTRAL: PJ;**
- **ANEXO V – DOCUMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E PROMESSA DE CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO**

9.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados por escrito ao Intermediador através dos meios de contatos indicados no item 1.3 do presente Edital, em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização deste Programa de Venda de Imóveis.

9.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra e de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do Intermediador e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas especiais do Contrato, serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas, respectivamente indicadas nos itens I, II do presente Edital, receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

9.8 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente Programa de Venda de Imóveis, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **COMPRADOR** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos.

ANEXO I

MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Lote nº

Data do Programa de Venda de Imóveis: / /

I – PROMITENTE VENDEDOR:

RAZÃO SOCIAL, com sede na Capital do Estado de São Paulo, [Rua/Avenida], nº [], Bairro], CNPJ nº [], por seus representantes ao final assinados.

II – PROMISSÁRIO(a)(s) COMPRADOR(a)(s):

PF solteiro:

[**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº [], RG nº [] SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], (Se houver Procurador) neste ato representado por seu bastante procurador, [**Nome Completo**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº. , RG nº.SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em __/__/__, no __° Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

PF casado:

[**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [profissão], CPF nº. , RG nº.SSP/__, casado(a) sob o regime da [inserir regime] com [**Nome do Cônjuge**], [nacionalidade], [profissão], CPF nº. , RG nº.SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], (se houver Procurador, neste ato representado por seu bastante procurador, [**Nome Completo**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº. , RG nº.SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em __/__/__, no __° Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

III – IMÓVEL:

descrever conforme edital

III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

() Ocupado () Desocupado () Fração Ideal

III.2. PENDÊNCIAS EXISTENTES NO IMÓVEL

([conforme no Edital, se houver OU se não houver, fazer constar a expressão “não há”])

IV – PREÇO TOTAL DA VENDA:

R\$ ()

V – FORMA DE PAGAMENTO:

O pagamento do preço indicado no item IV, pela aquisição do imóvel descrito no item III, é efetuado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR** à vista.

Dados do Cheque, entregue neste ato pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, a título de:

[SE IMÓVEL DESOCUPADO]

Referente ao pagamento da totalidade do preço de venda			
Cheque nº.	Banco nº.	Agência	Valor (em R\$)

[SE IMÓVEL OCUPADO]

Referente a 5% (cinco por cento do valor da venda).			
Cheque n°.	Banco n°.	Agência	Valor (em R\$)

O saldo devedor que nesta data totaliza o importe de R\$ xxxx (xxxx) será pago na forma prevista na Cláusula Terceira e respectivos parágrafos, abaixo.

V.1 REGRAS APLICÁVEIS PARA PAGAMENTO À VISTA

O valor indicado no item IV acima é pago nesta data, diretamente pelo(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** ao **PROMITENTE VENDEDOR** através do cheque mencionado acima, pagamento este recebido em caráter “pró solvendo”, valendo sua liquidação junto ao Banco Sacado como quitação.

Pelo presente **INTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA, PROMITENTE VENDEDOR e PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**, respectivamente qualificados nos itens **I e II** acima, e assim doravante denominados, têm entre si justo e avençado o que a seguir dispõe:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **PROMITENTE VENDEDOR** é o legítimo e exclusivo proprietário do imóvel descrito no item **III** acima, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas ou dívidas, inclusive fiscais, ressalvado eventual apontamento destacado no presente instrumento, Edital de Venda e/ou matrícula do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA: Conforme Programa de Venda de Imóveis realizado em / / , o **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender e o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** promete compra o imóvel, nos termos e condições ajustados no presente instrumento e no Edital de Venda.

Parágrafo Único: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara estar ciente das condições contidas no Edital de Venda, condições estas que ficam desde já incorporadas ao presente instrumento e que, previamente lidas em seu contexto, foram bem entendidas e compreendidas pelo(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**

CLÁUSULA TERCEIRA: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item **IV** acima, na forma e condições indicadas nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro: Se a desocupação do imóvel, a cargo do **PROMITENTE VENDEDOR** ocorrer no prazo máximo de até dois anos, contados da data do ingresso da medida judicial pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, o saldo devedor referenciado no item **V** do presente não sofrerá nenhum reajuste ou correção monetária desde que seja pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação do **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para a transferência da posse direta do imóvel. O não atendimento do prazo ora estipulado implicará na incidência de correção monetária pelo IGP-M/FGV sobre o saldo do preço a partir do 11º dia até a data do efetivo pagamento pelo **COMPRADOR**, aplicando-se a sanção prevista no parágrafo sexto da Cláusula Terceira.

OU

Parágrafo Primeiro: Considerando que o saldo do preço do imóvel será efetuado através de financiamento, o saldo do preço não sofrerá reajuste ou correção monetária desde que a documentação prevista no item 4.1 g) do Edital, seja entregue ao **PROMITENTE**

VENDEDOR no prazo máximo de 10 dias úteis, contados da data da comunicação do **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para a transferência da posse direta do imóvel, sob pena do cancelamento da venda e pagamento em favor do **PROMITENTE VENDEDOR de multa de 5% (cinco por cento)** do valor do lance que poderá ser retido pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

Parágrafo Segundo: Se passados 02 (dois) anos da data do ingresso de medida judicial possessória pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, sem que a posse tenha sido transferida ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, [e/ou se passados 02 (dois) anos da data do Programa de Venda de Imóveis sem que o **PROMITENTE VENDEDOR** tenha concluído a regularização da titularidade do imóvel na matrícula], poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a seu exclusivo critério, optar pela rescisão do Contrato ou por aguardar o desfecho da ação judicial [ou a conclusão da regularização do imóvel na matrícula imobiliária pelo **PROMITENTE VENDEDOR**].

Parágrafo Terceiro: Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** opte por aguardar o desfecho da ação judicial [ou a regularização da titularidade na matrícula imobiliária em havendo pagamento integral do saldo do preço], o saldo do preço indicado no item V do presente passará a ser corrigido pelo índice IGP-M/FGV, desde o dia seguinte em que completarem-se os dois anos até a data do seu efetivo pagamento, que deverá ocorrer, obrigatoriamente na data da transferência da posse direta do imóvel [ou na data da comunicação do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** sobre a finalização da regularização da titularidade do imóvel na matrícula] pelo **PROMITENTE VENDEDOR** a ser feita no prazo de 10 (dez) dias úteis da comunicação do **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** nesse sentido.

Parágrafo Quarto: Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** opte pelo desfazimento da venda, o **PROMITENTE VENDEDOR** deverá restituir-lhe o valor pago, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV desde a data do desembolso até a data da efetiva restituição, sem que tal fato acarrete ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e ao **PROMITENTE VENDEDOR** quaisquer penalidades, ônus, multas, indenização ou pagamentos a que título for.

Parágrafo Quinto: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tem ciência de que o imóvel é vendido no estado em que se encontra. O **PROMITENTE VENDEDOR** não se responsabiliza, em nenhuma hipótese, pelas condições do imóvel após a sua desocupação, assumindo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** os riscos, providências e despesas que eventualmente sejam necessárias para repor o imóvel nas suas condições de uso, conservação, funcionamento e limpeza, se necessário.

Parágrafo Sexto: Exceto em caso de financiamento bancário, fica estabelecido que o INADIMPLEMENTO do saldo do preço avençado nos seus respectivos vencimentos, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação “pro rata die” do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 90 dias, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se de pleno direito a venda e compra.

CLÁUSULA QUARTA Considerando que a presente avença é celebrada com condição resolutiva, nos termos do quanto estabelecido nos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, não havendo o pagamento do preço, na forma pactuada ou na ocorrência de descumprimento ou inobservância pelo(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** de quaisquer das condições contidas no Edital de Venda ou cláusulas deste instrumento, ficará **DESFEITA A VENDA** de pleno direito, ou seja, independentemente de qualquer outro aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro: Uma vez **DESFEITA A VENDA** motivada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** este perderá em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** a título de multa, 5% (cinco por cento) do valor da presente venda e compra que poderá, em sendo possível, ser retida pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA QUINTA: A falta de utilização pelo **PROMITENTE VENDEDOR** de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei ou este compromisso importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

CLÁUSULA SEXTA: POSSE: A posse do imóvel será transferida ao(à) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** por ocasião da liquidação do pagamento do preço ajustado [OU do sinal] [OU da assinatura do compromisso de venda e compra com força de escritura] [OU no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da notificação do **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para transferência da posse ou [regularização da matrícula] e contra o pagamento do saldo do preço na sua integralidade].

Ou, O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** está ciente de que o imóvel, objeto deste instrumento, encontra-se ocupado por terceiros e que o **PROMITENTE VENDEDOR** responsabiliza-se integralmente pelas medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a imissão de posse, bem como por todos os custos decorrentes. l

O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** previamente à aquisição do imóvel foi cientificado pelo **PROMITENTE VENDEDOR** de que a desocupação do imóvel [e/ou a regularização da titularidade na matrícula] não possui prazo estimado para ocorrer e nem mesmo poderá ser garantida pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, haja vista que depende de prazos, decisões e procedimentos próprios estabelecidos principalmente pelo Poder Judiciário e sobre os quais o **PROMITENTE VENDEDOR** não possui influência, não podendo pleitar o abatimento no preço e/ou qualquer valor indenizatório. No entanto, após o prazo de 02 (dois) anos, contados da data do ingresso da medida possessória pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, [e/ou da data da realização do Programa de Venda de Imóveis] poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pleitar o desfazimento da venda ou, a seu critério, aguardar o desfecho da ação judicial [e/ou dos trâmites para a regularização da matrícula], conforme disposto nos parágrafos segundo, terceiro e quarto da Cláusula Terceira acima.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** responsabiliza-se de forma irrevogável e irretroatável: (i) por todas as despesas, tributos, taxas e contribuições que, a partir da data da realização do Programa de Venda de Imóveis [ou a partir da data da transferência da posse] incidirem sobre o imóvel

Parágrafo Primeiro: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** está ciente que pesam sobre o imóvel a seguinte pendência: (i) [ocupação ou regularização da titularidade na matrícula] conforme previsto em Edital. Será do **PROMITENTE VENDEDOR** a responsabilidade integral por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à solução da mencionada pendência bem como por todos os custos daí decorrentes. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tem ciência de que não há prazo para a conclusão da referida providência e compromete-se a aguardar a regularização pelo tempo necessário sem que tal fato acarrete ao **PROMITENTE VENDEDOR** qualquer ônus, penalidade ou multa e sem que tal fato seja motivo para o desfazimento da venda no prazo de dois anos, contados da data da realização do Programa de Venda de Imóveis.

Parágrafo Segundo: Utilizar se necessário, especificar outras pendências e eventuais riscos assumidos pelo **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**.

CLÁUSULA OITAVA: Caso o **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** opte pelo pagamento mediante financiamento contratado junto ao Santander, nos termos do item 5.12 do Edital de Venda, serão observadas as condições da carta de crédito entregue no ato da assinatura deste compromisso e do qual faz parte integrante, bem como os termos a seguir:

Parágrafo Primeiro: A taxa de juros válida (“Taxa Válida”) para o financiamento, durante o prazo de 2 (dois) anos previstos para a regularização do imóvel, conforme disposto no parágrafo segundo da cláusula terceira deste compromisso, será de 10% a.a. + TR (Atual índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, pessoa física).

Parágrafo Segundo: Caso a regularização do imóvel, nos termos do Edital de Venda, não seja realizada no prazo mencionado no parágrafo anterior, optando o cliente por aguardar referida regularização e o Santander por conceder o crédito no momento da regularização, observada sua política de crédito, a taxa de juros do financiamento será: (i) a praticada no momento da contratação, se inferior à Taxa Válida; ou (ii) a Taxa Válida, se a praticada no momento da contratação for a ela superior.

Parágrafo Terceiro: Será devido pelo **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** o pagamento da tarifa de avaliação de garantia, sobre a qual será aplicado um desconto de até 50% (cinquenta por cento), no valor praticado pelo Banco Santander no momento da contratação.

Parágrafo Quarto: A concessão do financiamento, nos termos da carta de crédito, somente será realizada se as condições cadastrais e creditícias do **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** permanecerem as mesmas no momento da contratação.

Parágrafo Quinto: O financiamento será regido pelas condições estabelecidas no contrato de financiamento que substituirá o presente Instrumento.

CLÁUSULA NONA: Convenciona-se que a presente avença é celebrada em caráter “**AD CORPUS**”, regulando-se pelo disposto no artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Desse modo, a descrição do imóvel que consta no Edital de Venda e neste instrumento, deve ser havida como meramente enunciativa em relação à metragem, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá direito o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** de exigir o seu complemento, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

CLÁUSULA DÉCIMA: O **PROMITENTE VENDEDOR** responde, em regra, pela evicção de direitos, excetuados: **(i)** os casos em que haja expressa menção em Edital, das ações judiciais envolvendo o imóvel, restrições e irregularidades dos imóveis; **(ii)** os casos de imóveis ocupados em que o **PROMITENTE VENDEDOR** ajuizará medida judicial buscando a retomada da posse. Nessas situações de exceção, o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se o quanto disposto no parágrafo único infra.

Parágrafo Único: Se em decorrência das ações judiciais envolvendo discussões sobre a propriedade e/ou posse do imóvel, nos termos do caput da cláusula nona, venha a ocorrer evicção (perda da propriedade/posse por força de sentença judicial), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução/restituição do valor já efetivamente pago pelo **COMPRADOR**, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento integral do preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas pagas, se à prazo. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara-se plenamente ciente de que são requisitos para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente instrumento: (i) a quitação do preço do imóvel; (ii) a não existência de quaisquer pendências ou obrigações a serem cumpridas pelas partes, expressamente assumidas no presente instrumento ou no Edital de Venda; (iii) a regularização da propriedade em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** na matrícula e/ou a regularização societária do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou a regularização das certidões negativas de débitos (CND's) do **PROMITENTE VENDEDOR**, imprescindíveis à lavratura da escritura definitiva de venda e compra. Cumpridos os requisitos indicados, as partes comprometem-se a proceder à lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

Parágrafo único: O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** declara que obteve plena e inequívoca ciência, previamente à aquisição do imóvel, conforme cláusulas 7.4 a 7.5.1 do Edital de Venda, que complementam o presente como se aqui estivessem integralmente transcritas, que o **PROMITENTE VENDEDOR** está: (i) em processo de regularização de suas certidões negativas de débitos (CND's); (ii) em processo de averbação de sua alteração societária na matrícula imobiliária, sem prazo para conclusão, o que conseqüentemente postergará a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel. O(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** assume todos os eventuais riscos e conseqüências que tal fato pode acarretar, renunciando de forma irrevogável e irretroatável a todo e qualquer pleito indenizatório ou a qualquer tipo de reclamação em face do **PROMITENTE VENDEDOR**, por eventuais prejuízos ou danos que porventura decorram de referido atraso. (itens marcados: serão incluídos/excluídos conforme situação do Banco Vendedor).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Serão de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)**, todas as providências e despesas necessárias à efetiva transmissão do domínio sobre o imóvel arrematado exemplificativamente: impostos de transmissão, laudêmos, autorização para transferência de ocupação e aforamento, taxas, alvarás, cópias de plantas e Habite-se, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, registros e averbações perante os órgãos competentes, dede que expressamente previsto no presente instrumento e/ou no Edital de Venda.

Parágrafo primeiro: Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** deverá apresentar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo segundo: A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **PROMITENTE VENDEDOR**, cobrar de imediato do(a) **PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)** multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor indicado item IV acima, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Em caso de dispensa, pedido de demissão do funcionário, afastamento por motivos de saúde serão mantidas as condições negociais originais de venda, desde que mantida a sua capacidade de renda e desde que as condições originais de venda estejam em consonância com a política interna do **VENDEDOR** em relação à aprovação de Compradores (Riscos e Compliance).

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses previstas no caput o **COMPRADOR** poderá optar pelo desfazimento do negócio. Se já houver a contratação de financiamento bancário a rescisão observará as regras próprias e legislação própria de crédito imobiliário.

Parágrafo Segundo: Nas hipóteses previstas no caput o **COMPRADOR** perderá em favor do **VENDEDOR**, a título de multa, o valor de 5% (cinco) por cento do valor do lance, bem como o valor pago a título de taxa de intermediação do Intermediador. O **VENDEDOR** deverá devolver ao **COMPRADOR** o valor já efetivamente pago (se houver), descontando-se o valor da multa (5% do valor do lance) e da taxa de intermediação do Intermediador, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento até a data da efetiva restituição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento pactuado, aos termos do Edital de Venda realizado na data especificada no preâmbulo do presente, bem como às regras de Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta do presente instrumento, a presente promessa de venda e compra é celebrada em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando ao recíproco direito de arrependimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Declaram, por fim, os(as) **PROMISSÁRIOS(as) COMPRADORES(as)** que todas as obrigações previstas neste instrumento são por eles(as) assumidas de forma solidária nos termos do artigo 264 do Código Civil.

Fica eleito o Foro Central da Situação do Imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

E, finalmente, por se acharem justos e acertados, declaram aceitar o presente instrumento particular nos expressos termos em que foi escrito, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo, razão pela qual o firmam em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, de de .

BANCO
PROMITENTE VENDEDOR

NOME
PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)

TESTEMUNHA:

1. _____

RG:

CPF:

2. _____

RG:

CPF:

ANEXO II
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

.....compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE VENDEDOR, o, estabelecido na Capital do Estado de São Paulo, com sede na, inscrito no CNPJ/MF, sob nº, neste ato representada por seus procuradores nos termos da procuração lavrada em _____ Cartório _____ Livro _____ Folhas _____ de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES),.....

Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim escrevente, conforme documentos exibidos, e acima mencionados, do que dou fé.

E, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte:

1ª O OUTORGANTE VENDEDOR, em conformidade com o registro nº, da matrícula..... do..... CRI de..... é o proprietário do seguinte imóvel:

(DESCREVER O IMÓVEL)

Referido(s) imóvel(is) foi(ram) adquiridos(s) pelo OUTORGANTE VENDEDOR mediante....., Registro nº.....da(s) matrícula(s) nº(s).....do Cartório de Imóveis dee encontra(m)-se cadastrado(s) na Prefeitura desob o nº (s), com o valor venal de R\$ ____ (____) para o presente exercício.

2ª O imóvel objeto do presente instrumento está sendo vendido nas condições estabelecidas no Edital de Venda, realizado em __/__/__, condições essas que ficam incorporadas por adesão ao presente instrumento..

3ª Pelo presente Instrumento e em razão do lance vencedor, apresentado no / Programa de Venda de Imóveis realizado em/...../....., o OUTORGANTE VENDEDOR vende, ao(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) o imóvel descrito e caracterizado no item 01 acima, pelo preço certo e ajustado de R\$(.....), pago e recebido em/...../.....

Em face do recebimento integral do valor acima especificado, e por intermédio da presente escritura, o OUTORGANTE VENDEDOR confere ao(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) a respectiva quitação, efetivando-se a transferência a este(s) último(s) do domínio, dos direitos e ações que o OUTORGANTE VENDEDOR tinha e exercia sobre o imóvel ora vendido, a fim de que o(s) adquirente(s) o considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o OUTORGANTE VENDEDOR a fazer esta venda e compra sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei, quando e se denunciado a lide.

4ª Fica desde já convencionado que a presente venda é feita “Ad Corpus”, sendo que a descrição do imóvel constante na ficha de matrícula, no edital de venda e no item 01 desta escritura é meramente enunciativa em relação às metragens, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá(ão) direito o(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) de exigir(em) o complemento de áreas, reclamar(em) a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

5ª Todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do imóvel em questão, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, etc... correrão por conta do(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES).

6ª A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento retratado, aos termos do Edital relativo ao Programa de Venda de Imóveis realizado em/...../..... e às regras de Direito Privado.

7ª. O OUTORGANTE VENDEDOR exhibe a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, a qual fica arquivada nestas notas na pasta ____, folhas ____; a Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa nº....., série....., emitida pelo INSS - Região Fiscal, datada de, Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais com Efeitos de Negativa, datada de __/__/__, bem como a Certidão Quanto à Dívida Ativa da União Positiva com Efeitos de Negativa, datada de __/__/__.

8ª. O OUTORGANTE VENDEDOR declara que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel.

9ª.A Todos os encargos, obrigações, despesas, tributos e impostos que incidirem sobre o imóvel, a partir da data da realização do Programa de Venda de Imóveis, serão de responsabilidade do OUTORGADO COMPRADOR. (Aplicável às hipóteses Compra e venda regular de imóveis)

9ª.B Todos os encargos, obrigações, despesas, tributos e impostos que incidirem sobre o imóvel, independentemente da data do fato gerador, serão de exclusiva responsabilidade do OUTORGADO COMPRADOR. (Aplicável às hipóteses de compra e venda de fração ideal, e demais hipóteses expressamente previstas em Edital).

10ª.O(S) OUTORGADO(S) COMPRADOR(RES) declara(m) ter conhecimento da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, dispensando a apresentação e o arquivamento das certidões de feitos ajuizados exigidos por aqueles diplomas legais.

11ª Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o/a **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deverá apresentar ao **COMPROMITENTE VENDEDOR**, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.1 A inobservância do prazo indicado no item 11 acima, facultará ao **COMPROMITENTE VENDEDOR** cobrar de imediato do/a **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

12ª Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

13ª. Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um por sua vez, que aceitavam a presente escritura em seus expressos termos, por se achar de acordo e conforme com o que entre si haviam convencionado, e assim dão-se mútua e recíproca quitação, no tocante às importâncias pagas e recebidas, autorizando-se o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários.

ANEXO III						
Ficha Cadastral – Pessoa Física						
Dados Pessoa Física						
Nome Completo					CPF	
Sexo F M	Nacionalidade	Naturalidade		Data de Nascimento / /	RG	
Estado Civil	Se casado, informar Regime de Casamento 1 Comunhão Parcial 2 Separação Total 3 Comunhão Universal		Se solteiro, separado, divorciado ou viúvo, mantém união estável sim não			
Telefone Residencial	Telefone Celular	Comercial	Telefone preferencial: Resid Celular Comerc.		Período preferencial p/ contato: Manhã Tarde Noite	
E-mail Comercial			E-mail Particular			
Endereço Residencial Completo			Profissão	Bairro		
Município	UF	CEP	Tipo de Residência: 1 Própria 2 Financiada 3 Alugada 4 Com os pais			Tempo Residência
Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)						
Nome				Sexo F M	CPF	
Análise de Crédito Para Parcelamento De Pessoa Física						
Dados profissionais – Proponente / Assalariado – Pessoa Física						
Profissão		Natur. Da ocupação	Empresa na qual trabalha:			
Cargo Atual	Data Admissão / /	Tempo Serviço	Salário R\$	Outras Rendas R\$	Origem das outras rendas	
Aviso Prévio: sim não			Período de Experiência sim não			
Nº Benefício INSS (se aposentado)		Endereço Comercial				
Bairro	Município			UF	CEP	
Dividas / Financiamentos						
Credor	Discriminação		Valor Mensal R\$		Nº Prestações	
Dados do imóvel a ser parcelado						

Endereço Completo LOTE n°			Bairro
Valores da Operação			
1. Valor de Venda R\$	2. Valor da Entrada R\$	3. Valor do Parcelamento R\$	8. Prazo do Parcelamento anos

Declaro para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal que as informações constantes desta ficha são fiéis e verdadeiras, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal brasileira vigente.

Declaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Venda do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.

Em face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

São Paulo, / 200 .

(Nome do Comprador ou Procurador com reconhecimento de firma)

ANEXO IV			
Ficha Cadastral – Pessoa Jurídica			
Dados pessoa jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
Endereço Completo sede Social:		Principal Atividade Econômica desenvolvida pela Empresa:	
Data da última alteração ao Contrato Social/Estatuto e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:		Data da Constituição e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:	
Dados do Imóvel adquirido no Programa de Venda promovido pelo Banco Santander (Brasil) em : LOTE nº:			
Nome representante legal nomeado em Estatuto/Procuração, conforme cláusula 3:		Nome Representante legal nomeado p/ procuração em vigência datada de / / :	
Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)			
Nome		Sexo F M	CPF
Análise de Crédito Para Parcelamento de Pessoa Jurídica			
Dados Proponente / Empresário – Pessoa Jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
% Participação	Data de Admissão / /	Ramo de Atividade	Relação Faturamento 6 Meses (R\$ Mil):
Dividas / Financiamentos			
Credor	Discriminação	Valor Mensal R\$	Nº Prestações
Dados do imóvel a ser parcelado			
Endereço Completo			Bairro
Valores da Operação			
1. Valor de Venda R\$	2. Valor da Entrada R\$	3. Valor do Parcelamento R\$	8. Prazo do Parcelamento anos

Declara a Sociedade, por seu(s) representante(s)_legal (is), para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal, que as informações constantes desta ficha são fiéis, verdadeiras e encontram-se legalmente registradas nos órgãos competentes, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal vigente brasileira.

Declara ainda a Sociedade, por seu(s) representante(s)_legal (is) o estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de venda do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.

O(s) representante(s) legal(is) da Sociedade abaixo assinado(s) declaram sob as penas da lei civil e criminal que têm plenos poderes para firmar o presente instrumento

Em face ao exposto, sendo estas informações a mais pura expressão da verdade, a Sociedade, por seu(s) representante(s)_legal (is) abaixo assinados, firma o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

São Paulo, / /200 .

**(Nome da Sociedade, com reconhecimento de firma de seu(s)
representante(s)_legal(is))**

ANEXO V - DOCUMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Para: Carta de Crédito: Relação dos documentos para aprovação:

- (i) Formulário 238 Análise de Crédito: (Preenchido, assinado e datado pelo comprador);
- (ii) Holerites dos últimos 3 meses;
- (iii) Extratos bancários dos últimos 3 meses;
- (iv) Recibo e Declaração de Imposto de Renda;
- (v) RG e CPF;
- (vi) Comprovante de Endereço;
- (vii) Certidão de Casamento.

Para Financiamento:

Compradores:

- (i) Formulário 238 Análise técnica: (Preenchido assinado e datado pelos compradores e vendedores);
- (ii) DPS Declaração Pessoal de Saúde: (Preenchido assinado e datado pelo proponente que irá compor renda) está no formulário 238 análise técnica;
- (iii) Cópia da Cédula de Identidade: Constando órgão expedidor e data de expedição (O que está anexado no sistema está ilegível)
- (iv) Cadastro de Pessoa Física (CPF): Inclusive do cônjuge ou Companheiro (a);
- (v) Comprovante de residência: Comprovante de residência atual (máximo de 30 dias);
- (vi) Confirmação de Valores (anexo);

Documentação para Utilização de FGTS:

- (i) Autorização para saque de FGTS: Este documento deverá ser apresentado individualmente, preenchida e assinada pelo comprador que for utilizar o recurso do FGTS, localizada no formulário 238 análise técnica;
- (ii) Extrato do FGTS: atualizado em até 90 dias, expedido pela CEF (Este documento poderá ser obtido junto a qualquer CEF ou emitido pela internet);
- (iii) Comprovante de residência: Comprovante de residência antigo (mínimo de 01 ano) e atual (máximo de 30 dias), podendo ser cópia de conta de luz, água, telefone de gás ou cartão de crédito;
- (iv) Carteira de Trabalho: Cópia simples das folhas da carteira em que constem: número e série, Contrato de trabalho atual e dos últimos 3 anos, e cadastramento do PIS.
- (v) Declaração do Imposto de Renda PF: Do último exercício, inclusive anexo do protocolo de entrega dos compradores.

**ANEXO V- DOCUMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO –
PROMESSA DE CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO N.º da PROPOSTA WF**

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, (“**Santander**”) com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235 – bloco “A” – Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42, concede ao(s) **Cliente(s)** abaixo qualificado(s) (“**Cliente**”), a Promessa de Concessão de Financiamento (“**Promessa**”), em caráter pessoal e intransferível, com validade condicionada ao atendimento das condições elencadas a seguir:

1) **Cliente 1:**

CPF/MF :

Estado Civil:

2) **Cliente 2:**

CPF/MF :

Estado Civil:

3) **Valor : R\$**

4) **Prazo de Financiamento:** meses

5) **Prazo de Validade desta Promessa:** (xx anos a contar da emissão)

6) **Destinação desta Promessa:** (“**Imóvel**”)

A Promessa permanecerá válida, pelo prazo indicado nesta Promessa , desde que, durante este prazo, o Cliente não apresente restrições financeiras ou cadastrais junto aos sistemas de proteção ao crédito (SPC e SERASA, por exemplo).

Caso o **Cliente** apresente as restrições mencionadas acima, a **Promessa** será cancelada automaticamente.

Esta **Promessa** tem a finalidade única e exclusiva de permitir a participação do **Cliente** no Programa de Venda relativo ao **Imóvel**, não habilitando o **Cliente** a nenhum outro financiamento.

Em caso de inclusão ou exclusão de cliente, o **Santander** se reserva o direito de refazer as análises de crédito e cancelar esta **Promessa**.

Em caso da não contratação do financiamento pelo **Cliente**, esta **Promessa** estará cancelada independente de qualquer aviso ou notificação.

A concessão do financiamento somente será efetivada se:

- a) o **Cliente** for vencedor do Programa de Venda de Imóveis do **Imóvel**;
- b) o **Cliente** não possuir restrições financeiras e cadastrais;
- c) as condições financeiras e cadastrais aprovadas permanecerem inalteradas até a assinatura do contrato de financiamento imobiliário;
- d) aprovados todos os documentos solicitados do vendedor, **Imóvel** e **Cliente**;
- e) a avaliação econômica do imóvel realizada pelo **Santander** constatar a possibilidade de financiar sua aquisição dentro do limite de crédito aprovado;
- f) desde que atendidas todas as condições estabelecidas pela companhia seguradora de sua livre escolha para a contratação dos seguros Morte e Invalidez Permanente-MIP e Danos Físicos no Imóvel- DFI;
- g) atendidas as demais condições vigentes à época da contratação do financiamento imobiliário

IMPORTANTE! O Santander reserva-se no direito, durante o prazo de validade, de alterar ou cancelar as condições desta Promessa, mediante prévia comunicação ao Cliente.

Esta **Promessa** é firmada em 01 (uma) via original.

SÃO PAULO, de de 2015.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A