EDITAL DO LEILÃO

LEILÃO Nº 002/2018

LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Fabio Zukerman, matriculado na JUCESP sob nº 719, no **dia 29 de junho de 2.018, a partir das 15:00 hrs**, na Avenida Angélica, nº 1.996, 3º andar, conjunto nº 308, São Paulo/SP – CEP 01228-200.

VENDEDOR – O vendedor é o proprietário dos imóveis, conforme indicado na descrição destes, e passará a ser designado simplesmente por "**VENDEDOR": BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, neste ato representado por seus representantes legais, nos termos dos seus documentos societários.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados.

O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. Os imóveis do **VENDEDOR** serão vendidos um a um, por meio de leilão presencial e *online*, por valor igual ou superior ao valor mínimo de venda estipulado pelo **VENDEDOR** para cada imóvel. Será considerado vencedor o interessado que oferecer o maior lance. O interessado passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**.

1.1.1. PREÇO MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - É o valor mínimo estipulado pelo **VENDEDOR** para a venda do imóvel. O valor atribuído para o lance inicial exibido no edital disponível no site www.zukerman.com.br ("Lance Inicial") não é o preço mínimo de venda do imóvel ("Preço Mínimo de Venda").

1.1.2. O Preço Mínimo de Venda não será revelado aos eventuais interessados, em nenhuma hipótese.

1.2. LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado, partindo do Lance Inicial estabelecido não atingir o Preço Mínimo de Venda, poderão ser aceitos lances condicionais, os quais ficarão sujeitos a posterior aprovação do **VENDEDOR**.

1.2.1. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até **07 (sete) dias úteis** após a data do leilão. Aprovado o lance pelo **VENDEDOR** dentro desse prazo, o **COMPRADOR** estará obrigado ao pagamento do preço do imóvel arrematado (ou o sinal, no caso de pagamento parcelado) e da comissão do Leiloeiro nos 03 (três) dias úteis subsequentes. Caso o **VENDEDOR** não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo interessado. Caso o **VENDEDOR** permaneça silente até o prazo mencionado nesta cláusula, considerar-se-á recusado o respectivo lance condicional.

1.3. LANCES AUTOMÁTICOS - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

1.4. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

1.5. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

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

1.7. O horário estabelecido neste Edital, no site, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação considera o horário oficial de Brasília-DF.

1.8. VISITAÇÃO - Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelo **VENDEDOR**. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone (11) 2184-0900, e, se o imóvel estiver disponível para visitação, de acordo com a disponibilidade do **VENDEDOR**, desde que o requerimento ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas o agendamento será realizado. O **VENDEDOR** não garante aos interessados a realização de vistoria que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para o **VENDEDOR**.

Condições de participação, habilitação e leilão *on line*

1.9. O local de realização do leilão presencial possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

1.9.1 O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.10. Para a participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro www.zukerman.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido PORTAL para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

1.11. O interessado que efetuar o cadastramento no site deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.

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

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

1.12. O acesso identificado é fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro e submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste Edital.

1.13. O leilão será transmitido pela *internet,* através do site www.zukerman.com.br.

1.13.1. O site permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances via *internet* e de viva voz têm igualdade de condições.

1.13.2. Os lances feitos de forma eletrônica, no ato do pregão, serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório.

1.14. Não será cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR**, ou ao Leiloeiro em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.

1.15. O **COMPRADOR** presente no leilão físico deverá entregar ao Leiloeiro no ato da arrematação, 2 (dois) cheques:

(i) Um em favor do **VENDEDOR**:

(a) Pagamento parcelado: 20% (vinte por cento) do valor da arrematação;

(b) pagamento a vista: 100% (cem por cento) do valor da arrematação.

(ii) O outro cheque sendo em favor do Leiloeiro no valor da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

1.16. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance.

1.17. No prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos ao setor de operações do **VENDEDOR**:

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

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ/MF; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (f) certidão de casamento e pacto, se houver; (g) comprovante de residência do representante legal (conta de luz, água, telefone ou gás); e (h) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.18. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1.998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

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

1.20. O **VENDEDOR** se reserva do direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos da cláusula 1.18 e 1.19.

1.21. As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra e do Compromisso Particular de Venda e Compra estão disponíveis nos Anexos I e II, do presente Edital do Leilão, para prévia consulta dos interessados.

1.22. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas, sem qualquer direito de exigir qualquer alteração ou ajuste aos termos e condições destas no momento de sua celebração, e de todas as condições estipuladas neste Edital.

Formalização da venda com pagamento à vista e parcelado

1.23.1. O **COMPRADOR** presente no leilão físico deverá entregar ao Leiloeiro, no ato da arrematação:

(i) No caso de pagamento à vista, cheques no valor equivalente a 100% (cem por cento) do lance ofertado mais a comissão do Leiloeiro.

(ii) No caso de pagamento parcelado, quando cabível, cheques no valor equivalente ao sinal de 20% (vinte por cento) do lance ofertado mais a comissão do Leiloeiro. O restante dos 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel será pago por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelo **VENDEDOR**, conforme as condições disponíveis no item 1.26.1 abaixo.

1.23.2. O **COMPRADOR** vencedor com lance online pagará, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou DOC, para a seguinte conta bancária, conforme indicado pelo **VENDEDOR**:
BANCO BTG PACTUAL S.A., (208); agência 0001, c/c 9300, CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45.

(i) no caso de pagamento à vista, 100% (cem por cento) do preço do imóvel arrematado mais a comissão do Leiloeiro no prazo de até 03 (três) dias úteis subsequentes, a contar da data da liberação do lance condicional (item 1.2.1).

(ii) no caso de pagamento parcelado, quando cabível, um sinal de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel mais a comissão do Leiloeiro no prazo de até 03 (três) dias úteis subsequentes a contar da data da liberação do lance condicional (item 1.2.1). O restante dos 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel será pago por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelo **VENDEDOR**, conforme as condições disponíveis no item 1.26.1 abaixo.

1.24. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

1.25. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Caso o **COMPRADOR** desista da compra e não pague o preço do imóvel arrematado (ou o sinal, no caso de pagamento parcelado), a comissão do Leiloeiro ou os encargos de administração no prazo acima estipulado, o **COMPRADOR** ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao **VENDEDOR** e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.

Caso a desistência da compra imóvel ocorra após o efetivo pagamento da integralidade ou de quaisquer parcelas referentes aos valores mencionados nos itens 1.23.1 e 1.23.2 acima, o **VENDEDOR** e o Leiloeiro reterão tais valores referentes ao preço do imóvel, à comissão e aos encargos de administração do Leiloeiro, a título de perdas e danos, até o limite 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado estabelecido neste item 1.25. O montante já pago e que exceda este limite será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis contados da desistência da compra.

Nesses casos, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.25.1. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

1.26. Os imóveis com Lance Inicial igual ou inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) somente poderão ser arrematados à vista, não cabendo parcelamento.

1.26.1 Os pagamentos parcelados, quando cabíveis, poderão ser realizados nas seguintes condições:

(i) <u>para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 06 (seis) parcelas mensais. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;</u>

(ii) <u>para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 12 (doze) parcelas. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;</u>

(iii) <u>para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas. As</u>

Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;

(iv) para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.

1.26.2. Nos pagamentos parcelados, o vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a data do pagamento do sinal. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelo **VENDEDOR**.

1.27. Eventuais atrasos nos pagamentos serão tratados nos termos previstos no Anexo I e/ou Anexo II, ainda que tal documento não tenha sido assinado.

1.28. Nas hipóteses de pagamento parcelado previstas nas alíneas (i) a (iv) do item 1.26.1., o **VENDEDOR** poderá exigir, por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, a alienação fiduciária do Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

2.1.1. Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na descrição detalhada do lote, constante do Edital. A desocupação dos mesmos será de responsabilidade do **COMPRADOR**, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação.

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

2.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na descrição completa do lote constante do edital disponível no site do leiloeiro e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

2.3.1. As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas nas informações complementares de cada lote, constantes do Anexo III deste Edital e no site do leiloeiro.

Responsabilidades do COMPRADOR

2.4. O **COMPRADOR** é responsável:

(i) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
(iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo

a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

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

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

(vi) pela quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para essa(s) quitações e cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

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

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

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

2.7. Com relação aos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, luz, multas administrativas, laudêmios, foros, emolumentos cartorários, encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado aproximado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e mencionados no caso a caso de cada imóvel no Anexo III deste Edital, de acordo com levantamento fornecido e de responsabilidade da Prefeitura correspondente, disponibilizado no site do leilão, e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio indicados no caso a caso de cada imóvel no Anexo III deste Edital, que deverão ser confirmados pelo **COMPRADOR** junto ao respectivo condomínio, síndico e/ou administradora.

2.7.1. Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o **COMPRADOR** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel.

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

2.9. A partir da data de assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra, ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (caso o compromisso seja dispensado pelo **VENDEDOR**), o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências

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

Transferência da posse

2.10. A transmissão da posse detida pelo **VENDEDOR** ocorrerá: (i) na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra; ou (ii) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao **VENDEDOR**. Como condição para que a escritura seja lavrada, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deve ser protocolada para o nome do **COMPRADOR** e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

Formalização da venda

2.11. Será celebrado pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** o Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra. Fica a critério do **VENDEDOR** a escolha do estado/cidade aonde o registro da escritura será realizado, ficando o comprador obrigado a comparecer presencialmente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

2.11.1. Por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda, nos termos do item 1.28., caso venha a ser exigido pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** se obriga a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações que vierem a ser assumidas com a arrematação parcelada.

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

2.13. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão, respeitados os prazos previstos anteriormente na cláusula 2.11. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos da cláusula 2.18 abaixo, sem prejuízo da penalidade prevista no item 1.25 acima.

2.14. Na hipótese de não comparecimento do **COMPRADOR** para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado (Anexo II).

2.15. O prazo referido na cláusula 2.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada

para outorga da Escritura Pública de Venda e Compra ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

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

2.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**.

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

Evicção de direito

2.19. O **VENDEDOR** não responderá pela evicção. Sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** somente responderá pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **COMPRADOR**. A responsabilidade do **VENDEDOR**, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

2.20. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IGPM-FGV.

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

3. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

3.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo **VENDEDOR**. O **VENDEDOR**, por sua vez, entregará ao **COMPRADOR** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 05 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da Escritura, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).

3.2. Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao **VENDEDOR**. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de "posse a justo título" para "área registrada".

3.3. Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. O **VENDEDOR** não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação, devendo o **COMPRADOR** ressarcir o **VENDEDOR** de eventuais multas, reposições, reflorestamentos e outras medidas que dele sejam exigidas, caso haja a devolução do imóvel em estado diverso do existente no momento da alienação.

3.4. O **COMPRADOR** tem ciência de que a Escritura Pública de Venda e Compra só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O **VENDEDOR** responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

Restituição do imóvel

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

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

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

4.2. O **COMPRADOR** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro www.zukerman.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

4.3. Caso o **COMPRADOR** esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

4.4. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **COMPRADOR** e o **VENDEDOR**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação *online* dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo **VENDEDOR**, através do site www.zukerman.com.br. Cabe ao **VENDEDOR**, responder, perante o **COMPRADOR**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

4.5. O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

4.6. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

4.7. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

4.8. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

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

4.10. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ANEXO I

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedor: **BANCO BTG PACTUAL S.A.**,

Outorgado Comprador: **[•]**

S A I B A M

Quantos esta escritura virem que aos **[•]** ([•]) dias do mês de **[•]** de **[•]**, nesta Cidade de **[•]**,**[•]**, em diligência na **[•]**, onde a chamado vim, perante mim, Escrevente do **[•]** Tabelião de Notas de **[•]**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente "**VENDEDOR**", **BANCO BTG PACTUAL S.A.***,* instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, com estatuto social registrado na JUCEPAR JUCERJA sob nº **[•]** em sessão de **[•]**, arquivado neste Cartório sob nº **[•]**, neste ato representada por seus procuradores: **[•]**; como outorgado comprador, doravante designado simplesmente "**COMPRADOR"**, **[•],** [qualificação], doravante designada simplesmente. Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos, do que dou fé. E, perante mim, pelas partes, por seus mencionados representantes, me foi dito o que segue: **I. OBJETO: 1.1.** O **VENDEDOR** é o proprietário e legítimo possuidor do imóvel [descrição conforme matrícula] ("**IMÓVEL**"), o qual, com exceção dos ônus descritos no item [**1.4 / 1.5]** 4.1 abaixo, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, em atraso, tudo como caracterizado nas **MATRÍCULAS Nºs [•]**, do Cartório do **[•]**º Oficial de Registro de Imóveis de **[•]**. **1.2**. O **IMÓVEL** foi adquirido pela **VENDEDORA,** por força do R.**[•]**, feito em **[•]** na matrícula **[•]**. [**1.3.** O **IMÓVEL** é lançado pela Prefeitura Municipal de **[•]** através do contribuinte nº **[•]**.]**. 1.4.** O **IMÓVEL** encontra-se [inserir condições específicas do imóvel]. **II. DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL: 2.1.** Por esta Escritura de Venda e Compra e nos termos da lei, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em [data], mediante o pagamento, pelo **COMPRADOR**, do preço de compra estabelecido e acordado de **R$ [•] ([•])** (doravante denominado simplesmente "**Preço de Compra**"), o qual a **VENDEDORA** neste ato declara e garante ter recebido integralmente por meio de **[•]**, e do qual a **VENDEDORA** dá ao **COMPRADOR** quitação integral, irrevogável e irretratável, motivo pelo qual a **VENDEDORA** neste ato **vende** o **IMÓVEL** ao **COMPRADOR** e, dessa forma, a **VENDEDORA** cede e transfere integralmente ao **COMPRADOR** nesta data, a titularidade, os direitos e os poderes detidos e exercidos por ela, comprometendo-se a sempre garantir, por si e em nome de seus sucessores, a boa, firme e válida venda ora realizada. **2.2.** A compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter "ad corpus", regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o **COMPRADOR**

não terá direito a: (a) exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de área do imóvel; (b) reclamar a resolução deste venda e compra; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do preço. **2.3.** Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante por ele assumida neste compromisso ou pela arrematação do Imóvel nos termos do Edital de Leilão nº [ ], publicado em [ ] de [ ] de 2018 ("**Edital do Leilão**") para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** por escrito, para, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sem prejuízo [da excussão da Alienação Fiduciária,][1] dos encargos moratórios previstos nesta Escritura e das penalidades previstas no Edital do Leilão. **2.4.** Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, o **VENDEDOR** poderá considerar a inadimplência como desistência da compra pelo **COMPRADOR** e rescindir a presente Escritura unilateralmente. Nessa hipótese, o **VENDEDOR** fará a devolução, em até 45 (quarenta e cinco) dias da notificação, dos valores pagos até a data da desistência do negócio, corrigidos pela variação do IGPM-FGV entre a data do pagamento e a data da desistência, deduzido de: (i) valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado para arrematação do Imóvel, a título de perdas e danos, nos termos previsto no Edital do Leilão, (ii) de eventuais despesas incorridas e não pagas, relativas ao Imóvel, pelo **COMPRADOR** durante a vigência do presente Instrumento, tais como IPTU, condomínio, contas de consumo ligadas ao Imóvel e custos para encerrar o negócio, corrigidas pela variação do IGPM-FGV e (iii) multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, entre a data de vencimento e a data da devolução, sobre a soma dos valores pagos até a data de término do contrato corrigidos pela variação do IGPM-FGV. **III. DA POSSE: 3.1** O **COMPRADOR** [é nesta data imitido na posse (in)direta do **IMÓVEL** /já encontra-se na posse do **IMÓVEL** desde data**]**. **3.2** O **COMPRADOR** é o exclusivo responsável (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o **IMÓVEL**, cujo fato gerador ocorra a partir de então, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o **IMÓVEL**, e (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições. **3.3** O **COMPRADOR** tem ciência de que o caso o Imóvel encontre-se [ocupado/locado] por [ocupante/locatário], [é/será] transmitido ao **COMPRADOR** apenas a posse indireta do Imóvel, de modo que este [poderá promover a desocupação/deverá manter a locação, nos termos do [contrato de locação] anexo ao presente Contrato/poderá promover o despejo] do [ocupante/locatário]. O **COMPRADOR** declara ainda que não poderá reclamar do **VENDEDOR** qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. **IV. DOS ÔNUS: 4.1.** [DESCREVER CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL]. **V. DO FORO.** Que o imóvel acima descrito é foreiro à União Federal conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel expedido pela Secretaria do Patrimônio da União e encontra-se cadastrado perante tal órgão sob nº **[•]**, tendo sido autorizada a presente alienação conforme Certidão de Autorização para Transferência nº **[•]** e recolhido o laudêmio conforme **[•]. VI. DECLARAÇÕES DA VENDEDORA: 6.1** A **VENDEDORA** declara e garante que: **(i)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(ii)** forneceu todas as informações de que tinha

[1] Aplicável caso o pagamento seja parcelado.

conhecimento em relação a fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** e os direitos a ele relacionados, nos termos desta Escritura e do Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes; e **(iii)** nenhuma das obrigações assumidas perante o **COMPRADOR** nesta Escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa em relação às informações de que a **VENDEDORA** tem conhecimento; **(iv)** foi constituída de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da **VENDEDORA**, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da **VENDEDORA**, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da **VENDEDORA**, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vi)** a execução desta Escritura não viola: **(a)** as disposições de nenhum ato constitutivo ou Estatuto Social da **VENDEDORA**; **(b)** nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e **(c)** nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a **VENDEDORA** esteja vinculado; **(vii)** dadas as condições especiais em que se realiza o presente negócio, a **VENDEDORA** não responderá, em qualquer hipótese pela evicção, nos termos que lhe faculta o art. 448 do Código Civil Brasileiro. **VII. DECLARAÇÕES DO COMPRADOR: 7.1.** O **COMPRADOR** declara e garante que **(i)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do **COMPRADOR**, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(ii)** [a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do **COMPRADOR**, e][2] todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do **COMPRADOR**, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(iii)** tem pleno conhecimento de todos os termos, cláusulas e condições da Convenção de Condomínio do Empreendimento do qual o **IMÓVEL** é integrante, registrada sob nº [dados], a ela aderindo e obrigando-se a cumpri-la em sua integralidade, por si e seus sucessores; **(iv)** obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do **IMÓVEL** junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao **VENDEDOR** em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado**,** sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo

[2] Aplicável apenas para pessoas jurídicas.

cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o **COMPRADOR** levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto. Em havendo óbices, o **COMPRADOR** deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade, observado ainda o disposto no item **[•]** abaixo; e **(v)** vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes. **VIII. SUBSISTÊNCIA DAS DECLARAÇÕES. 8.1.** As declarações e garantias da **VENDEDORA** dispostas acima deverão ser expressamente incluídas no registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, que será providenciada pelo **COMPRADOR**, às suas custas e sob sua exclusiva responsabilidade, o que é expressamente neste ato requerido ao **[•]**º Oficial de Registro de Imóveis de **[•]**. **IX. COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**: **9.1.** O **COMPRADOR** responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao **VENDEDOR**, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, por eventual contaminação do solo ou subsolo ou quaisquer outros passivos de caráter ambiental, quanto às declarações e garantias prestadas pelo **COMPRADOR** e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. [**X. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: **10.1.** Em garantia do pagamento do Preço da Compra aludida no item 2.1 (valor esse que para os fins do artigo 27, § 2º da Lei 9.514/97 é considerado o valor da dívida garantida pelo Imóvel incluindo principal e acessórios) bem como os encargos moratórios previstos nesta Escritura, e fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o **COMPRADOR**, como devedor aliena, em caráter fiduciário, ao **VENDEDOR**, o Imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 ("**Alienação Fiduciária**"). **10.2.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até o **COMPRADOR** cumprir integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se o **COMPRADOR** a guardar o Imóvel e mantê-lo em bom estado de conservação, bem como a pagar pontualmente todas as despesas referentes à regularização do Imóvel e todos os impostos, contribuições ou outros tributos que incidam sobre o Imóvel, podendo o **VENDEDOR**, a qualquer tempo, vistoria-lo ou exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos. Ficando, portanto, assegurado ao **COMPRADOR**, enquanto estiver adimplente, o uso por sua conta e risco do Imóvel, para os efeitos do inciso V do artigo 24 da Lei 9.514/97. **10.3.** O **COMPRADOR**, já como titular do domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declara, expressamente, que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência

de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidente e que não sendo empregador, não está sujeito às exigências da Lei 8.212/91 e seu regulamento. **10.4.** O **COMPRADOR** concorda e está ciente que esta garantia poderá ser cedida ou transferida, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo proprietário ou **VENDEDOR**, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. **10.5.** Mediante o registro da Escritura com pacto de alienação fiduciária ora outorgada estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **VENDEDOR**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o **COMPRADOR** possuidor direto e o **VENDEDOR** possuidor indireto do Imóvel objeto da garantia fiduciária. **10.5.** Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptárias ou necessárias) que o **COMPRADOR** deseje efetuar, às suas exclusivas expensas, e integrarão o Imóvel e seu valor para fins de realização de leilão, não havendo jamais o direito de retenção por benfeitorias, mesmo que autorizadas pelo **VENDEDOR**, conforme os parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97. Se o **VENDEDOR** ficar com o Imóvel, na hipótese de não ser atingido o valor da dívida em 2º leilão, não haverá nenhum direito de indenização por qualquer tipo de benfeitoria havida no Imóvel. **10.6.** O **COMPRADOR**, como possuidor direto do Imóvel, poderá locá-lo a terceiros, caso em que se obriga, sob pena de vencimento antecipado da dívida representada por esta Escritura, a incluir no contrato de locação que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: **a)** a propriedade fiduciária em nome do **VENDEDOR**; **b)** ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poder ser pleiteado perante o **COMPRADOR**, como locador; **d)** a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)** à inexistência de seu direito de preferência ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do **VENDEDOR** ou a alienação do Imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; e **f)** na eventualidade de oposição à locação pelo **VENDEDOR**, como proprietário fiduciário, este e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação. **10.7.** Locado o Imóvel, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de [5 (cinco)] dias, notificar o **VENDEDOR**, com a apresentação de cópia do contrato de locação. **10.6.** Pago o Preço de Aquisição integralmente e os encargos moratórios, caso aplicável, o **VENDEDOR**, no prazo de trinta (30) dias a contar da data da quitação da última parcela do Preço de Aquisição, fornecerá ao **COMPRADOR** o termo de quitação, nos termos do §1º, artigo 24 da Lei 9.514/97, para a conseguinte averbação, por parte do **COMPRADOR**, do cancelamento da propriedade fiduciária. **XI. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIIMAÇÃO: 11.1.** Para os fins do §2° do art. 26 da Lei 9514/97, fica estabelecido o prazo de carência de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação mencionada no item 2.3 desta Escritura. **11.2.** Decorrido prazo de carência, o **VENDEDOR** poderá iniciar o procedimento de intimação, e, mesmo que não concretizada, se o **COMPRADOR** pretender purgar a mora, deverá fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas neste instrumento. **11.3.** Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores que o prazo de carência não se constituirá em fato constitutivo de direitos ao **COMPRADOR. 11.4.** Decorrido o prazo de carência, o **COMPRADOR** será intimado para purgar a mora em 15 (quinze) dias, conforme preceitua

o art. 26, §1º, da Lei 9514/97. **11.5.** O pagamento insuficiente, como o pagamento da prestação sem atualização monetária ou sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR**, que continuará em mora para todos efeitos legais e contratuais. **11.6.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo **VENDEDOR** ao oficial do registro de imóveis, indicando o valor devido; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo oficial de registro de imóveis da situação do Imóvel, a critério desse oficial, por meio de registro de títulos e documentos; **c)** a intimação será feita pessoalmente ao **COMPRADOR**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; **d)** se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao respectivo oficial promover a intimação do **COMPRADOR** por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel; e **e)** se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, promoverá a intimação do **COMPRADOR** por hora certa, conforme previsto no parágrafo 3º-A, do art. 26, da Lei 9.514/97. **11.7.** Purgada a mora, convalescerá a dívida garantida pela Alienação Fiduciária, cabendo ao **COMPRADOR** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. 11.8. O **COMPRADOR** não poderá pagar nenhuma prestação do saldo da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga. **11.9.** O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior. **11.10.** Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do **VENDEDOR** em autorizar o pagamento parcelado. **11.11.** Se o **VENDEDOR** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao(s) Imóvel(is) ou à garantia, o **COMPRADOR** deverá reembolsá-lo dentro de 2 (dois) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. **11.12.** Na hipótese de o **COMPRADOR** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá o registro, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, à vista da prova do pagamento, pelo **VENDEDOR**, do imposto de Transmissão "Inter-Vivos" e, se for o caso, do laudêmio. **XII. <u>LEILÃO EXTRAJUDICIAL</u>**: **12.1.** Uma vez consolidada a propriedade em nome do **VENDEDOR**, deverá o Imóvel ser alienado em público leilão extrajudicial. O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, devendo ser ofertado pelo valor de R$[ ] ([ ]) [3]. **12.2.** Não havendo oferta em valor igual ou superior ao ofertado, o Imóvel será ofertado em 2° leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão. **12.3.** O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária. **12.4.** O **VENDEDOR**, já como titular do domínio pleno do(s) Imóvel(is),

[3] Será incluído o valor do imóvel na data da [celebração deste contrato / data da arrematação em leilão].

transmitirá seu domínio e posse, indireta e/ou direta, do(s) Imóvel(is) ao(s) licitante(s) vencedor(es). **12.5.** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **a)** Valor do Imóvel é o valor constante do item 12.1 acima, incluído o valor de todas as benfeitorias executadas às expensas do **COMPRADOR**, obedecidos os demais requisitos previstos nesta Escritura; **b)** Valor da Dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) saldo devedor da do Preço de Aquisição, nele incluídas as prestações e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa do **VENDEDOR**, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; (ii) comissão do leiloeiro; (iii) despesas com intimação do **COMPRADOR** e editais de publicação; (iv) despesas com a consolidação da propriedade em favor do **VENDEDOR**; (v) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese do imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; (vi) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; (vii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (viii) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (ix) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo **VENDEDOR**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **COMPRADOR**; (x) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **COMPRADOR**, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições ao **VENDEDOR** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (xi) imposto de transmissão e laudêmio, se for o caso, que eventualmente tenham sido pagos pelo **VENDEDOR**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **COMPRADOR. 12.5.** No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao Valor da Dívida, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, poderá ser aceito lance inferior ao Valor da Dívida, sem que disso caiba qualquer indenização ao **COMPRADOR**. **12.6.** Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** colocará a diferença à sua disposição em até 5 (cinco) dias contados do efeito recebimento do valor apurador no leilão pelo **VENDEDOR**. **12.7.** O **COMPRADOR** deverá entregar o Imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao **VENDEDOR**, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do Imóvel de caráter não compensatório no valor diário de R$100,00 (cem reais), computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o **VENDEDOR**, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham recair sobre os imóveis, cuja posse tenha sido transferida para o **VENDEDOR**, nos termos desta cláusula, até a data em que o **VENDEDOR** vier a ser imitido na posse. **12.8.** Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do **VENDEDOR**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no **VENDEDOR. 12.9.** Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, o **VENDEDOR**, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes do Imóvel, quer tenham adquirido no leilão ou posteriormente, poderá requerer a reintegração de posse (ou a Imissão de Posse, no caso do(a)(s) adquirente(s), declarando-se o

COMPRADOR ciente de que, nos termos do art. 30, da Lei 9.514/97 a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do **VENDEDOR**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta Escritura.][4] **XIII. DESPESAS COM REGISTRO**: **13.1.** Todas as despesas referentes a esta Escritura e os emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), laudêmio, foram arcados exclusivamente pelo **COMPRADOR**. As partes neste ato autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a realizar todos e quaisquer atos necessários para que esta Escritura seja registrada pelo **COMPRADOR** na circunscrição imobiliária competente, e o **VENDEDOR** compromete-se ainda a assinar todos os documentos, inclusive alterações contratuais, e a apresentar todos os documentos e informações a que seja obrigada e a tomar todas as medidas necessárias para a consecução desse registro. **XIV. INVALIDADE PARCIAL E NATUREZA INTEGRAL DESTA ESCRITURA: 14.1.** Caso alguma cláusula, termo, disposição ou condição desta Escritura seja individualmente considerada inválida, ilegal ou inexequível sob qualquer aspecto, essa cláusula, termo, disposição ou condição será interpretada separada e isoladamente e não tornará as outras cláusulas inválidas, na medida em que esta Escritura não deverá ser afetada adversamente de forma relevante. Finalmente, pelos contratantes, me foi dito mais: A **VENDEDORA** apresenta neste ato: (*i*) as certidões de propriedade dos Imóveis, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, as quais ficam arquivadas nestas notas sob nº **[•]**, (ii) certidão de débitos trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho sob nº **[•]**, expedida em **[•]**, arquivada neste Cartório sob nº **[•]*;*** (iii) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob nº **[•]**, emitida em **[•]**, arquivada neste Cartório sob nº **[•],** e (iv) certidão negativa de IPTU sob nº **[•]**, emitida em **[•]**, arquivada neste Cartório sob nº **[•]**. As partes contratantes aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos e dizeres, tal como nela se contém e declara. Foi realizada nesta data consulta em nome da **VENDEDORA** à Central de Indisponibilidade, a qual resultou negativa – código: ..... Do presente negócio jurídico é emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. Assim o disseram, dou fé. **ITBI:** Os impostos de transmissão "inter-vivos" e laudêmio devidos pela presente, acompanham a presente ao competente Registro Imobiliário e ficam arquivadas neste Cartório em pasta própria. A pedido das partes, lavrei a presente escritura, qual feita lhes li, e por acharem-na, conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dispensadas as testemunhas instrumentárias. Eu, _____, escrevente habilitada a digitei e escrevi.

[4] Aplicável apenas para pessoas jurídicas.

ANEXO II

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

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

1. **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de promitente vendedor, doravante denominados simplesmente "**Promitente Vendedor**"; e,

2. **[●]**, brasileira, [●], portadora da carteira de identidade RG nº [●], inscrita no CPF/MF sob nº [●], casada sob o regime da [●] de bens em [●] de [●] de [●] com **[●],** brasileiro, [●], portador da carteira de identidade RG nº [●], inscrito no CPF/MF sob nº [●], residentes e domiciliados na [●], nº [●], [●], [●], na cidade e estado do [●], CEP: [●], doravante denominada simplesmente "**Promissário Comprador**";

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

1. IMÓVEL

1.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O Promitente Vendedor é legítimo proprietário, observada a Condição Resolutiva descrita na cláusula 2 abaixo, dos bens Imóveis objeto da matrícula nº [●] do [●]º Ofício de Registro de Imóveis de [●], e nela descrito e caracterizado, objeto dos ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial, descritos no Edital de Leilão nº [ ], publicado em [ ] de [ ] de 2018 ("Edital do Leilão") e na Ata de Arrematação do Imóvel devidamente assinada pelo Promissário Comprador, doravante simplesmente denominado como "Imóvel", que assim se descreve

[●] – descrever matrícula.

1.1.1. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado pela Prefeitura Municipal de [●] sob contribuinte n° [●]**.**

2. CONDIÇÃO RESOLUTIVA

2.1 O Imóvel foi adquirido pelo Promitente Vendedor por força da escritura de Dação em Pagamento de Imóveis datada de 28 de agosto de 2017, outorgada por [●], pendente do competente registro na respectiva matrícula.

2.2 Nos termos do artigo 127 do Código Civil, cessarão os efeitos do presente Contrato caso não tenha sido concluído o processo de averbação da aquisição do Imóvel, descrito na cláusula 2.1 acima, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias ("Condição Resolutiva").

3. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

3.1 AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: Por força do presente Contrato, o Promitente Vendedor compromete-se a vender o Imóvel ao Promissário Comprador, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, desde que cumprida a Condição Resolutiva, pelo preço e demais condições abaixo estabelecidas neste Contrato, em especial àquelas previstas no Item 5.1. abaixo.

3.2 A COMPRA e venda disciplinada neste Compromisso é realizada em caráter "*ad corpus*", regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do Imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o Promissário Comprador não terá direito a: (a) exigir do Promitente Vendedor nenhum complemento de área do Imóvel; (b) reclamar a resolução deste Contrato; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do Preço.

4. PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

4.1. PREÇO O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de **[●]**, que será pago na data da assinatura deste instrumento, por meio de transferência bancária à conta de titularidade do Promitente Vendedor, junto ao *Banco BTG Pactual S.A. (208), CNPJ/MF nº 30.306.294/0001-45, agência 0001, conta corrente 9300.*

4.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel ,o valor não pago será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo Promissário

Comprador, de acordo com a variação do IGPM-FGV; e (ii) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

4.3. Caso qualquer um dos pagamentos indicados no item 4.1. não sejam realizados, o Promitente Vendedor notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o Promissário Comprador para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da notificação regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o Promitente Vendedor poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada, nos termos da cláusula 7 abaixo.

4.4. As regras constantes nos itens 4.2. e 4.3. somente serão aplicáveis caso a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária ainda não tiver sido lavrada. Caso se opere o inadimplemento de qualquer uma das parcelas previstas e a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária já tiver sido lavrada, aplicar-se-á as regras previstas na escritura e o procedimento para retomada de bens previsto na Lei nº 9.514/1997.

5. POSSE

5.1 IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL: O Promissário Comprador tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas neste Compromisso e detalhadas no Anexo III do Edital do Leilão.

5.1.1 A partir da data da imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador ocorre a partir da data da assinatura do presente instrumento e o pagamento da parcela prevista no item 4.1., este passará a ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todos os encargos e impostos referentes ao Imóvel, ainda, os lançados em nome do Promitente Vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente.

5.1.2 A partir da data de imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador, este será responsável pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, por construções, reformas e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias perante os órgãos competentes.

5.1.3 O Promissário Comprador assume a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal e/ou registral perante as autoridades administrativas, ainda que

anteriores à celebração deste Compromisso, eximindo o Promitente Vendedor de todo e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título.

5.1.3.1 Contudo, caberá ao Promitente Vendedor tomar as providências cabíveis para efetivar a sua propriedade sobre o imóvel, objeto deste contrato, procedendo com todas as medidas necessárias para que a dação em pagamento levada à efeito seja efetivamente registrada na matrícula do imóvel, conforme previsto na cláusula 2.

6. ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

6.1 DA LAVRATURA DA ESCRITURA: A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pelo Promitente Vendedor ao Promissário Comprador, em até 180 (cento e oitenta) dias, após o cumprimento da Condição Resolutiva.

6.1.1. CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NA PRÓPRIA ESCRITURA: Por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda, o Promissário Comprador se obriga a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas neste Compromisso perante o Promitente Vendedor.

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

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

7. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

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

8. DESCUMPRIMENTOS E RESCISÃO

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

8.2 Na hipótese de descumprimento pelo Promissário Comprador de qualquer obrigação constante por ele assumida neste compromisso ou pela arrematação do Imóvel nos termos do Edital do Leilão para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Promitente Vendedor notificará o Promissário Comprador por escrito, para, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sem prejuízo dos encargos moratórios previstos neste Instrumento e das penalidades previstas no Edital do Leilão.

8.3 Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, o Promitente Vendedor poderá considerar o negócio terminado e o Promissário Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel. Nessa hipótese, o Promitente Vendedor fará a devolução, em até 45 (quarenta e cinco) dias da notificação, dos valores pagos até a data do término do negócio, corrigidos pela variação do IGPM-FGV entre a data do pagamento e a data da devolução, deduzido de: (i) valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado para arrematação do Imóvel, a título de perdas e danos, nos termos previsto no Edital do Leilão, (ii) de eventuais despesas incorridas e não pagas, relativas ao Imóvel, pelo Promissário Comprador durante a vigência do presente Instrumento, tais como IPTU, condomínio, contas de consumo ligadas ao Imóvel e custos para encerrar o negócio, corrigidas pela variação do IGPM-FGV e (iii) multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, entre a data de vencimento e a data da devolução, sobre a soma dos valores pagos até a data de término do contrato corrigidos pela variação do IGPM-FGV.

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

8.5 Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do Promissário Comprador para retirada após a quitação da penalidade por ele devida nos termos do item 8.3.

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

9. DECLARAÇÕES

9.1 DECLARAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR: O Promitente Vendedor declara e garante ao Promissário Comprador, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Compromisso e/ou tem urgência de contratar;

(ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Compromisso foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(iii) o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfitêutico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;

9.2 DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR: O Promissário Comprador declara e garante ao Promitente Vendedor, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(i) conhece as condições do imóvel e da aquisição por meio de leilão particular, concordando expressamente com as condições estabelecidas no Edital do Leilão e no presente compromisso, incluindo a Condição Resolutiva, que constou como anexo ao Edital do Leilão, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas;

(ii) obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da

escritura definitiva de venda e compra, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Promitente Vendedor, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o Promissário Comprador levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto. Em havendo óbices, o Promissário Comprador deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade.

9.3 DECLARAÇÕES MÚTUAS DE AMBAS AS PARTES: As Partes declaram e garantem, mutuamente, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(i) no caso de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, que foram constituídos de acordo com a lei e estão devidamente autorizados a realizar o ato previsto neste Compromisso e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste Compromisso não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;

(ii) a assinatura deste Compromisso por seus representantes legais, na hipótese de qualquer uma das partes ser pessoa jurídica, foi devidamente autorizada por seus órgãos administrativos e diretivos, e todos os documentos necessários para a assinatura deste Compromisso foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;

(iii) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Compromisso não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais as Partes estejam vinculados;

9.4 RESPONSABILIDADES PELAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. O Promissário Comprador responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao Promitente Vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto no item 9.2. (ii), acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3 acima e todas as demais disposições deste Compromisso.

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

(i) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na cláusula 9.2, acima;

(ii) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Compromisso.

9.4.1.1. Caberá ao Promitente Vendedor apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, bem como apresentar a certidão atualizada da matrícula do Imóvel com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura.

10. DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO

10.1 . O Promissário Comprador, não pode (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

(a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;

(b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada;

(d) de qualquer maneira fraudar o presente Contrato; assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

10.2 O Promissário Comprador deverá informar imediatamente, por escrito, ao Promitente Vendedor detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente Contrato.

11. REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES

11.1 As Partes se comprometem entre si, por meio, inclusive, de seus diretores, empregados, agentes ou sócios a não negociar termos e condições que não estejam expressamente previstos neste Contrato, assim como a não dar, oferecer, pagar, prometer pagar, autorizar o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer quantia ou vantagem indevida, perante quaisquer terceiros e que possam representar a obtenção de qualquer benefício ou facilidade na execução deste contrato, sob pena de se caracterizar infração contratual grave, passível de rescisão imediata do presente Contrato, independentemente de qualquer notificação ou aviso e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Contrato e na obrigação em responder pelas indenizações cabíveis das perdas, danos, sejam estes diretos ou indiretos, lucros cessantes e demais cominações eventualmente caracterizadas em decorrência da conduta da Parte infratora.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

12.3 EVICÇÃO: Dadas as condições específicas do imóvel, as partes, em comum acordo, estabelecem que o Promitente Vendedor não responderá pela evicção de direito, senão em casos de perda da propriedade decorrentes de demandas não identificadas no detalhamento do imóvel constante do Relatório Técnico constante no Anexo I do presente instrumento. Consideram assumidos pelo Promissário Comprador no ato

da celebração deste Compromisso todos os riscos relacionados ao presente negócio, não expressamente excepcionados.

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

12.5 NULIDADE/INVALIDADE DAS CLÁUSULAS: Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

12.6 DO ADITAMENTO: Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas. Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser feita por escrito e assinadas por ou em nome da parte que as remeter, e deverão ser enviadas por carta registrada ou protocolada, com porte pago, sendo solicitado aviso de recebimento, por serviço de entrega rápida, pessoalmente, nos endereços contidos no preâmbulo deste instrumento.

12.7. DAS NOTIFICAÇÕES: As comunicações entre as Partes serão feitas por escrito e preferencialmente por correspondência eletrônica entregues nos endereços abaixo indicados:

Ao Promitente Vendedor:
A/C: Departamento Jurídico
Endereço: Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (11) 3383-2000
E-mail: Ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com

Ao Promissário Comprador:
A/C: [●]
Endereço: [●]
Tel.: [●]
E-mail: [●]

12.7.1. Referida notificação, demanda, solicitação ou outra comunicação será considerada entregue e recebida pela parte destinatária quando de sua entrega, se feita pessoalmente; quando de sua transmissão, se efetuada por fax, sendo que a notificação original será enviada por outros meios

permitidos nessa cláusula no mesmo dia; e se enviada pelo correio ou por serviço de entrega rápida, quando da entrega ou da primeira tentativa de entrega em dia útil normal, por correio ou serviço de entrega rápida, o que ocorrer primeiro, conforme indicado pelo aviso de recebimento ou conhecimento aéreo do correio de entrega rápida.

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

12.9. DÉBITOS TRABALHISTAS: As Partes estão cientes de que poderão emitir a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho pelo endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/certidao/, nos temos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, bem como de acordo com a Recomendação n°03 do Conselho Nacional de Justiça.

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

12.11. DO FORO: As partes elegem o foro da Comarca do São Paulo-SP para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Página de Assinaturas 01/01 do Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, formalizado em [●] de [●] de 2018, entre Banco BTG Pactual S.A. e [●]

_____

[●]
PROMISSÁRIO COMPRADOR

_____

[●]
CÔNJUGE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

_____

BANCO BTG PACTUAL S.A.
PROMITENTE VENDEDOR

Testemunhas:

1.	2.
Nome:	Nome:
R.G.:	R.G.:
CPF/MF:	CPF/MF:

ANEXO III

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO/RJ

LOTE 01 RIO DE JANEIRO/RJ - Imóvel residencial situado na Estrada do Monteiro, 323 - apartamento 104 - bloco 1 com fração ideal de 0,001115 do terreno "Lote 1, do PAL 47.061" e área edificada de 57,00m² conforme Cadastro Municipal. Com direito a 1 vaga de garagem com fração ideal de 0,000454. Matrícula 9.345 no 12º CRI local. **Obs.: Desocupado**. (I) Estima-se débito de condomínio no valor de R$ 51.000,00 em jun/2018. (II) Débitos de IPTU, condomínio e quaisquer taxas incidentes, ficarão a cargo do comprador. (III) Existe processo ajuizado sob o número: 0039962-07.2014.8.19.0205. (IV) O Arrematante assumirá todos os riscos da ação em trâmite, bem como será de responsabilidade do mesmo a alteração do polo passivo da demanda. **Lance Inicial: R$ 161.673,00.**

LOTE 02 RIO DE JANEIRO/RJ Imóvel residencial situado na Estrada do Monteiro, 323 - apartamento 501 - bloco 2 com fração ideal de 0,001616 do terreno "Lote 1, do PAL 47.061" e área edificada de 82,00m² conforme Cadastro Municipal. Com direito a 1 vaga de garagem com fração ideal de 0,000454. Matrícula 9.344 no 12º CRI local. **Obs.: Ocupado.** (I) Todas as despesas e medidas necessárias à desocupação do imóvel serão de responsabilidade do comprador. (II) Estima-se débito de IPTU no valor de R$ 7.600,00 e condomínio no valor de R$ 64.000,00 em jun/2018. (III) Débitos de IPTU, condomínio e quaisquer taxas incidentes, ficarão a cargo do comprador. (IV) Qualquer processo ajuizado em face dessa unidade ficará a cargo do comprador. **Lance Inicial: R$ 151.501,00.**

GUARULHOS/SP

LOTE 03 GUARULHOS/SP Imóvel residencial, situado Rua Cabo João Teruel Fregoni, 124 - apartamento 93 – torre D (Ed. Vega) no Condomínio Parque do Sol, apartamento nº 93 - TIPO 4, localizado no 9º andar, com área privativa de 61,97m², área comum de 55,7272m², já incluída 1 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área construída total de 117,6972m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,1128% ou 37,4348m² no terreno do condomínio (que possui área total de 33.177,00m²) e nas demais coisas e uso comum. Matrícula 95.760 no 1º CRI local. **Obs.: Desocupado.** (I) O imóvel não está registrado em nome do Banco, pendente de registro da Escritura de Dação em Pagamento (já lavrada) em nome do Banco BTG Pactual S/A. Protocolos de registro em trâmite no Cartório de Registro de Imóvel. Lavratura da escritura somente após as regularizações. Regularização do imóvel em nome do banco, ficarão a cargo do vendedor. (II) Estima-se com débito de IPTU no valor de R$ 17.857,91 e condomínio no valor de R$ 10.000,00 em jun/2018. (III). Débitos de IPTU, condomínio e quaisquer taxas incidentes, ficarão a cargo do comprador. (IV) Qualquer processo ajuizado em face dessa unidade ficará a cargo do comprador. **Lance Inicial: R$ 172.110,00.**

LOTE 04 GUARULHOS/SP - Imóvel residencial, situado Rua Cabo João Teruel Fregoni, 124 - apartamento 131 – torre D (Ed. Vega) no Condomínio Parque do Sol, localizado no 13º andar, com área privativa de 63,54m², área comum de 56,7461m², já incluída 1 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área construída total de 120,2861m², correspondendo-lhe um coeficiente de

proporcionalidade de 0,1153% ou 38,2692m² no terreno do condomínio (que possui área total de 33.177,00m²) e nas demais coisas e uso comum. Matrícula 95.782 no 1º CRI local. **Obs.: Desocupado.** (I) O imóvel não está registrado em nome do Banco, pendente de registro da Escritura de Dação em Pagamento (já lavrada) em nome do Banco BTG Pactual S/A. Protocolos de registro em trâmite no Cartório de Registro de Imóveis. Lavratura da escritura somente após as regularizações. Regularização do imóvel em nome do banco, ficarão a cargo do vendedor (II) Estima-se com débito de IPTU no valor de R$ 18.457,71 e condomínio no valor de R$ 44.000,00 em jun/2018. (III) Débitos de IPTU, condomínio e quaisquer taxas incidentes, ficarão a cargo do comprador. (IV) Qualquer processo ajuizado em face dessa unidade ficará a cargo do comprador. **Lance Inicial: R$ 160.350,00.**