**EDITAL DE LEILÃO**

**ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS**

**QUADRO RESUMO**

**I. VENDEDOR**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A [na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)]

**II. LEILÃO TIPO**: MAIOR LANCE OU OFERTA – Valor igual ou superior ao valor mínimo estipulado para cada imóvel. Inexistindo, poderá o **Vendedor**, encerrado o Leilão, receber propostas condicionais em valores inferiores ao do lance mínimo indicado no Edital. Tais propostas serão avaliadas pelo **Vendedor** posteriormente ao Leilão. O **Vendedor** não está obrigado a aceitá-las e poderá recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativa.

**III. DOCUMENTAÇÃO: Item 2.3/2.4/3.3**. **PRAZO DE ENTREGA:** No ato da Arrematação (lances presenciais) – item 2.2 ou até 24h (vinte e quatro horas) da realização do Leilão (Item 2.1.4 ). Para Financiamento imobiliário: Prazo **60 dias** – item 3.3.

**IV. FORMALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA**:. (i) Prazos Estimados: até 120 (cento e vinte) dias da data da aprovação da venda e compra pelo Banco (exceto financiamento imobiliário ou uso do FGTS). A formalização de todas as vendas, por um dos instrumentos previstos no Edital, está sujeita à prévia análise e aprovação do Banco

**V. TRANSMISSÃO DA POSSE**: **(i) Desocupados**: (a) após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária, da Escritura de Venda e Compra ou mediante apresentação de seu protocolo para registro (se pago à vista) ou; (b) do sinal (se pago em parcelas sem alienação fiduciária em garantia); (**ii) Ocupados**: desocupação por conta do Comprador. O Vendedor não entregará a posse de imóveis ocupados; **(iii) Desocupados com Financiamento Bancário ou Parcelados com Alienação Fiduciária em Garantia**: Regra: após o registro, na respectiva matrícula imobiliária, do Instrumento definitivo de venda e compra com garantia de alienação fiduciária. Exeção para Parcelados com Alienação Fiduciária em Garantia: Se houver pendência documental do **Vendedor** que impossibilite o registro do Instrumento, a posse será transferida ao **Comprador** por ocasião da assinatura do instrumento de venda e compra. Vide itens 4.13 e seguintes.

**VI. OCUPAÇÃO**: O **Comprador** é exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel , independentemente da informação prevista no Edital. Penalidade: item 6.3 do Edital e X do presente Quadro Resumo.

**VII. CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:** É de exclusiva responsabilidade do **Comprador** todas as providências e despesas de transferência da propriedade ex: ITBI, taxas, alvarás, certidões (**inclusive as pessoais do Vendedor e do imóvel)**, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio, etc...

**VIII. DESPESAS DO IMÓVEL: Regra:** O Comprador assume despesas (IPTU, condomínio, contas de consumo, etc...) a partir da data do Leilão e o Vendedor até a referida data. **Exceções**: Fração Ideal (item 4.7) e previsão expressa em contrário na descrição do Lote ou no Edital.

**IX. IMÓVEL FOREIRO: Regra:** O Comprador se responsabiliza, a partir da data do Leilão, pelo pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s). **Exceção**: Será do Comprador a responsabilidade por tais providências e despesas, independente da data em que tenham sido originados, ainda que antes da data do Leilão, se assim previsto na descrição do lote e/ou se verificada condição de foreiro após a data da venda .

**X. DESCUMPRIMENTOS**: (i) Inadimplemento do preço (exceto financiamento bancário): item 6.1 do Edital; (ii) Desfazimento motivado pelo Comprador (ex: desistência da compra, item VI deste Quadro Resumo, sustação ou devolução dos cheques): multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro: item 6.3 do Edital; (iii) Desfazimento motivado pelo Vendedor (exceto

previsão diversa no Edital): restituição de eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição - Item 6.4 do Edital; (iv) outras hipóteses: item 6.2.

**XI. DOAÇÃO DO IMÓVEL OU NUMERÁRIO**: Em caso de doação do imóvel adquirido ou do numerário para aquisição do imóvel por terceiros, deverão ser recolhidos pelo Comprador os impostos ITBI e ITCMD e, se for o caso, os laudêmios devidos.

**XII – PONTOS ESFERA**: A compra de alguns imóveis específicos, devidamente identificados na descrição do Lote/Edital, dará ao Comprador-Cliente Esfera o direito a 100.000 (cem mil) pontos Esfera. Para uso desse benefício, o Comprador que não possui Cartão Santander deverá adquirí-lo até o momento da transmissão da posse do imóvel.

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 Os imóveis de propriedade do **VENDEDOR** [(**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A [na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10), constituído de acordo com o disposto no parágrafo segundo do art. 7º da Lei 8.668/93], serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, através de Leilão: (i) presencial, (ii) online (iii) presencial e on line, do tipo **"MAIOR LANCE OU OFERTA",** observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste Edital. Os imóveis estão relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital e no site do Leiloeiro Oficial.

1.2 Fica reservado ao **VENDEDOR**, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital sem que caiba ao **COMPRADOR** direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3 O Leilão será realizado em **30** de Novembro de 2018 às 10:00 horas, na modalidade presencial e "online", presencial na Avenida Angelica, 1996 - Bairro da Consolação – São Paulo - SP e "online" através do site do Leiloeiro Oficial: Fabio Zukerman**: www.zukerman.com.br**.

1.4 O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. **Fabio Zukerman,** registrado na JUCESP sob nº **719** estabelecido na **Avenida Angelica**, nº 1996 – 6º Andar – Bairro Consolação, São Paulo - SP – telefone: (11) 2388-8283.

1.5 O horário para a realização do Leilão corresponde ao do local em que o mesmo será realizado.

1.6 O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pela legislação aplicável.

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

1.8 É vedada a participação de funcionários da área de Real Estate do Banco Santander (Brasil) S/A e seus familiares (cônjuge/companheiro, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos).

## 2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

2.1 Conforme a modalidade do Leilão (presencial e/ou online), os interessados poderão enviar lances presencialmente durante o leilão e/ou online. Os lances online deverão ser feitos por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu *site* **www.zukerman.com.br**.

2.1.1 Também serão aceitos lances por escrito, via e-mail ao Leiloeiro Oficial, recepcionados com antecedência mínima de até 24h (vinte e quatro) horas da realização do Leilão e com comprovação de recebimento. O **VENDEDOR** não se responsabiliza pelo não recebimento da proposta ou falha nos meios de comunicação.

2.1.2 Para participação do Leilão online, os interessados deverão se cadastrar no *site* do leiloeiro e aceitar, no próprio *site*, as regras de participação do Leilão para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital. Os lances via *internet* com participação *online* estarão sujeitos às regras deste Edital. É pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão.

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

2.1.4 Nos casos de lances *online* ou e-mail, o **COMPRADOR** terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, depois de comunicado expressamente, para: (i) efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do preço; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial; (iii) apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, no endereço do Leiloeiro. O não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito a sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

2.2 Nos casos de lances presenciais, o **COMPRADOR** deverá obrigatoriamente estar munido dos documentos indicados no item 2.3 abaixo, no ato da arrematação.

2.3 No ato da arrematação (lances presenciais) ou em 24h depois de comunicado expressamente (item 2.1.4), o **COMPRADOR** deverá apresentar os seguintes documentos:

**(a)** SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autêntica do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge, (ii) cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, (iii) cópia simples do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras); (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; (v) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo V); (vi) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (vii) se o comprador for estrangeiro, além dos documentos relacionados acima, comprovante de permanência legal e definitiva no país, observado o disposto no item (d) abaixo; (viii) se o comprador efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, cópia simples dos 02 (dois) últimos holerites, se assalariado ou cópia simples dos 02 (dois) últimos extratos bancários se não assalariado;

**(b)** SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ, (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa, (iv) cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), (v) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; (vi) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo VI); (vii) balanço patrimonial; (viii) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (ix) se o Comprador efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses;

**(c)** Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretratável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral (Anexo V e VI do Edital) para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

**(d)** Comprador Estrangeiro: deverá atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

**(e)** Menores de 18 anos: Só poderão adquirir imóvel se comprovadamente emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, assim como os civilmente incapazes.

**(f)** Em todas as vendas: não importa o valor ou a condição de pagamento (à vista, a prazo ou financiamento), o **COMPRADOR** deverá encaminhar as documentações de renda, tais como:
* Recibo e Declaração de Imposto de Renda;
* Extratos bancários (últimos 3 meses);
* Holerites (últimos 3 meses);
* Extrato de investimento.

**(g)** Outros documentos: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

2.3.1 A não apresentação da documentação em referência, nos prazos previstos neste Edital, poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distratos ou outros. Nessa hipótese, eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** serão devolvidos para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues ao **VENDEDOR** por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores ao **COMPRADOR**, vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

2.4 O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998. Portanto, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) imóvel(is), ficha cadastral Anexo V e VI do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.5 A formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita à entrega integral dos documentos indicados em 2.3 acima e à análise e aprovação prévia do **VENDEDOR**, inclusive análise de crédito e compliance do **COMPRADOR**. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR** e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O **VENDEDOR**, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

## 3. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

3.1 No ato da arrematação, o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ao Leiloeiro, através de cheques sempre nominais, de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador**;** OU através de operações bancárias **DOC** ou **TED** que serão aceitas desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

3.1.1 O pagamento devido ao **VENDEDOR** (sinal ou primeira parcela do preço ou totalidade do preço) será efetivamente compensado/transferido em favor do **VENDEDOR** apenas no dia **10.01.2019,** desde que a documentação do **COMPRADOR,** indicada no item 2.3 acima, tenha sido aprovada pelo **VENDEDOR**. O pagamento devido ao **VENDEDOR**, nestes termos, poderá ocorrer através de boleto, cheques sempre nominais, de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador, entregues no ato da arrematação**;** OU através de operações bancárias **DOC** ou **TED** que serão aceitas desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

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

3.2 **FGTS**: Caso o imóvel esteja desocupado e se enquadre nas regras de utilização do FGTS será permitida a sua utilização para abatimento das parcelas do saldo devedor do financiamento imobiliário ou quitação total do imóvel. O FGTS não poderá ser utilizado para o pagamento do sinal. Todas as eventuais taxas ou tarifas exigidas para uso do FGTS deverão ser pagas exclusivamente pelo **COMPRADOR.** Portanto, previamente à realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá se informar sobre todas as regras e condições de uso do FGTS junto ao órgão responsável pela sua liberação.

3.3 **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**: Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com outra instituição financeira desde que o imóvel esteja desocupado. Será também permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com o próprio **VENDEDOR**, desde que mediante aprovação prévia da documentação do **COMPRADOR** e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Previamente à data do Leilão, o **COMPRADOR** deverá comparecer ao escritório do Leiloeiro oficial para simulação do financiamento de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o **COMPRADOR** tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá, além de apresentar na data do Leilão os documentos indicados em 2.3, preencher o formulário anexo a este edital (Anexo VII ). Não se aplica, para financiamento imobiliário, as regras dos itens 3.6 (pagamento a prazo). A contratação do financiamento imobiliário deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, sob pena de cancelamento da arrematação nos termos da cláusula 2.3.1.

3.3.1 Para financimento imobiliário com o Banco Santander será oferecida a taxa de 8,4% a.a + TR (Pró-cotista) somente para Compradores que atenderem os requisitos abaixo. Para os demais casos, valerá a taxa vigente na data da contratação.
Requisitos:
- Possuir 3 anos de trabalho sob regime do FGTS;
- Conta ativa ou conta inativa com saldo de no mínimo 10% do valor de avaliação do imóvel;
- Não ser proprietário de imóvel localizado na região Metropolitana de atual residência ou que exerça sua ocupação principal;
- Não ser titular de outro financiamento ativo concedido pelo SFH em qualquer parte do território nacional;

**PAGAMENTO À VISTA**

3.4 Para pagamentos à vista, por qualquer valor, será concedido ao **COMPRADOR** um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance oferecido.

3.5 Se o **COMPRADOR** se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção **à vista:**

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

b) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex- proprietário(s) do imóvel;

c) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio de empresa ex-proprietária;

d) Se o **COMPRADOR** estiver em mora com o **VENDEDOR** ou qualquer empresa a este coligada ou ainda se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio nessas condições;

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

3.5.1 Ocorrendo arremate de imóvel a prazo por **COMPRADOR** que se enquadre nessas condições, sem que o **VENDEDOR** tenha ciência do fato que invalidaria a venda do imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do **VENDEDOR**, o Instrumento de Venda e Compra será rescindido, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá eventual valor pago, descontada a comissão do leiloeiro, a multa contratual (a ser cobrada a critério exclusivo do **VENDEDOR**) e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

**PAGAMENTO A PRAZO (exceto Financiamento Imobiliário)**

3.6 De acordo com os parâmetros fixados abaixo, poderá o arrematante pagar o remanescente do preço da seguinte forma:

a) Em até 11 (onze) parcelas: em parcelas mensais e sucessivas sem acréscimos;

b) Acima de 11 (onze) parcelas: em parcelas mensais e consecutivas acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela "Tabela Price" e atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão) na menor periodicidade permitida nas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M /FGV, se positivo, verificada entre o mês da data base, inclusive, e o mês do primeiro vencimento coincidente ou subsequente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data de reajuste.

3.6.1 A primeira parcela vencerá 01 (um) mês após a data de realização do leilão, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

3.6.2 O pagamento das parcelas acima especificadas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto de cobrança bancária.

3.6.3 Nas vendas parceladas não será concedido desconto.

**Condições de Pagamento em Função dos Valores do Lance Total Ofertado**

3.7 Em função dos preços dos imóveis, para efeito de definição dos percentuais relativos ao sinal e da forma de pagamento do remanescente do preço, deverão ser observadas as seguintes condições:

A. Imóveis com valor até R$ 4.000,00, inclusive:
Somente à vista, no ato da arrematação;

B. Imóveis com valor acima de R$ 4.000,00 (exclusive) até R$ 10.000,00:
- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do item 3.7 (a);

C. Imóveis com valor acima de R$ 10.000,00 (exclusive) e até R$ 50.000,00:
- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do item 3.7(a) ou, em até 24 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

D. Imóveis com valor acima de R$ 50.000,00 (exclusive) e até R$ 100.000,00:
- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 36 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

E. Imóveis com valor acima de R$ 100.000,00 (exclusive) e até R$ 200.000,00:
- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 48 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

F. Imóveis com valor acima de R$ 200.000,00 (exclusive):

- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 60 (sessenta) parcelas, nos termos do subitem 3.7 (b)

## 4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1 O **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva e por escrito do **VENDEDOR** sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

4.1.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar imediatamente, no ato da arrematação, o pagamento da comissão do Leiloeiro, conforme previsto em **3.1** do presente Edital. O **COMPRADOR** deverá efetuar, com vencimento em **10.01.2019**, desde que a venda tenha sido aprovada por escrito pelo **VENDEDOR**: (i) o pagamento da integralidade do valor do imóvel (se à vista) ou (ii) o pagamento da primeira parcela do preço (se a prazo).

4.1.2 A impossibilidade de continuidade/formalização da venda, por qualquer motivo, será informada ao **COMPRADOR** e implicará no seu automático desfazimento e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial e sem nenhuma penalidade às Partes. Nessa hipótese, o **VENDEDOR** reembolsará ao **COMPRADOR** apenas o valor do sinal pago, sem qualquer correção ou reajuste, mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues ao **VENDEDOR** por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução do valor do sinal pago, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

4.2 Imóveis com dívidas originadas antes da data da realização do Leilão, cujo pagamento seja de responsabilidade do **COMPRADOR** por previsão expressa neste Edital, deverão observar a seguinte regra:
(i) o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, conforme item 4.1.1 acima;
(ii) aguardar a manifestação positiva e por escrito do **VENDEDOR** sobre a possibilidade de continuidade da venda, quando o **COMPRADOR** terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da referida manifestação para quitar as referidas dívidas junto a seus respectivos credores e comprovar, nesse mesmo prazo, o cumprimento dessa obrigação perante o **VENDEDOR;**
(iii) uma vez comprovado o cumprimento da obrigação estabelecida em 4.2 (ii) retro, o **COMPRADOR** terá o prazo de 24h (vinte e quatro horas), contados da data do cumprimento da obrigação, para efetuar o pagamento da integralidade do valor do imóvel (se à vista) ou (ii) o pagamento da primeira parcela do preço (se a prazo).

4.3 O não cumprimento tempestivo, pelo **COMPRADOR**, das obrigações previstas em 4.2 (ii) e (iii) acima, implicará no cancelamento da venda e da Ata e Recibo de Leilão, a qual ficará sem validade e eficácia, independentemente de qualquer formalização entre as Partes, aviso ou notificação, sendo que a comissão paga ao Leiloeiro será pelo mesmo diretamente devolvida ao **COMPRADOR**. Nesta hipótese, todos os eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR** serão devolvidos automaticamente e sem qualquer formalidade, penalidade, reajuste ou correção monetária, mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues ao **VENDEDOR** por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos referidos valores ao **COMPRADOR**, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos. Ao aceitar os termos deste Edital o **COMPRADOR** declara ciência e concordância com os exatos termos aqui ajustados.

4.4 A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

4.5 Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalmente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o **COMPRADOR** poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria,

aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

4.5.1 Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado) e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária junto ao Leiloeiro Oficial, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem. Ainda, o **Comprador** é exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

4.6 Vaga de garagem correspondente a unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de Condomínio Edilício, só poderá ser adquirida, nos termos da legislação vigente, por proprietário de alguma outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio, salvo previsão em sentido contrário na respectiva Convenção Edilícia. No entanto, Vaga de Garagem situada em Edificio Garagem não observará essa regra.

**DA VENDA DE FRAÇÃO IDEAL**

4.7 Na hipótese de venda de fração ideal, o **COMPRADOR** se responsabiliza solidariamente com os demais coproprietários, por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do imóvel, mesmo que originados antes da data da realização do Leilão, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao **VENDEDOR**, ainda que eventualmente lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

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

**DOS DEVERES DO COMPRADOR**

4.9 São deveres e responsabilidades exclusivas do **COMPRADOR**, às suas exclusivas expensas, sem prejuízo de outros previstos no Edital:

(i) atender às notificações e providenciar o pagamento de multas e/ou débitos relativos ao estado de conservação dos imóveis, inclusive mas não exclusivamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., independente da data em que tenham sido originados;

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exclusivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos;

(iii) providenciar o recolhimentos de quaisquer taxas e tributos, inclusive mas não exclusivamente, INSS e ISS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Cartório de Registro de Imóveis competente, assumindo o pagamento de eventuais débitos, de que natureza forem e independentemente da data em que tenham sido originados, perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura;

(iv) cientificar-se, previamente à realização do Leilão, da existência de Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Imóvel, obtendo informações atinentes e obrigando-se a cumpri-los;

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do Leilão, de modo a possibilitar a lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o **COMPRADOR** responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, 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. O **VENDEDOR** auxiliará o **COMPRADOR**, na hipótese, comprovada, deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

(vi) obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos.

(vii) em caso de aquisição de fração ideal correspondente a futura unidade autônoma integrante de condomínio edilício, cumprir toda e qualquer exigência por parte do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser celebrado com o **VENDEDOR**. O **COMPRADOR** deve atentar-se à hipótese de que a construção do empreendimento pode não estar concluída ou averbada na matrícula, o que se faz necessário para possibilitar a transferência da propriedade para o nome do **COMPRADOR**. Nesse caso, o **COMPRADOR** se responsabiliza por todos os riscos, providências e despesas necessárias para conclusão da construção e/ou sua averbação, bem como, proceder a todo e qualquer ato que se fizer necessário para a regularização do imóvel e/ou do Condomínio.

(viii) salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital, quitar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da data do Leilão, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros;

(ix) providenciar, juntos ao órgãos competentes, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização do Leilão (e para IPTU: 60 dias da data da outorga da escritura definitiva de venda e compra), sob pena da aplicação, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

(x) providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo **COMPRADOR**;

(xi) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como, de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR** por ventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra, de referidas questões ou obrigações;

(xii) responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra e seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, re-ratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.9.1 Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez), contados da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido das seguintes penalidades que poderão ser cobradas a exclusivo critério do **VENDEDOR**: multa de 10% (dez) por cento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar ainda, a critério exclusivo no **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

**EVICÇÃO DE DIREITOS**

4.10 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, sobrevindo decisão judicial definitiva transitada em julgado anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR** (ex: Escritura, carta de arrematação ou adjudicação, consolidação da propriedade fiduciária). Excetua-se dessa regra, os imóveis que contenham neste Edital, Anexos e material de divulgação, referência expressa à existência de ações judiciais, restrições, ocupação ou irregularidades, ocasião em que o adquirente assume automaticamente os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil aplicando-se o item 4.10.1 abaixo.

4.10.1 A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se a prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR** referentes ao período anterior à data do Leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

4.11 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da venda.

4.12 O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

**POSSE**

4.13 A posse do imóvel vendido na condição de desocupado, será transmitida ao **COMPRADOR** automaticamente: (i) após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária, da Escritura de Venda e Compra ou mediante apresentação de seu protocolo para registro (se pago à vista) ou; (ii) do sinal (se pago em parcelas sem alienação fiduciária em garantia).
Na hipótese de financiamento bancário ou pagamento parcelado mediante alienação fiduciária em garantia, a posse dos imóveis desocupados será transmitida ao **COMPRADOR** somente após o registro, na respectiva matrícula imobiliária, do Instrumento definitivo de venda e compra com garantia de alienação fiduciária. Para os casos de parcelamento com alienação fiduciária em garantia (exceto financiamento bancário), fica estabelecido que se houver pendência documental do **VENDEDOR** que impossibilite o registro do Instrumento, a posse será transferida ao **COMPRADOR** por ocasião da assinatura do contrato.

4.14 Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **COMPRADOR** assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

4.14.1 Nas hipóteses em que o **VENDEDOR** já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, caberá ao **COMPRADOR** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a critério do **VENDEDOR**: (i) subrogar-se na ação judicial em substituição ao **VENDEDOR**; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final julgamento; (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

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

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

**IMÓVEIS RURAIS**

4.17 Em caso de imóvel(is) rural(is), sem prejuízo da aplicação das demais disposições previstas no presente Edital, fica estabelecido que:

a) Após a assinatura do Instrumento Público ou Particular de Compromisso de Venda e Compra (ou Instrumento de venda e compra) à vista ou parcelado, ficará a cargo do **VENDEDOR** providenciar a declaração do ITR do exercício vigente, protocolando junto à Receita Federal, o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR, DIAC-Alienação. Ao **COMPRADOR** ficará o encargo de entregar a declaração do ITR dos próximos exercícios e efetuar o pagamento dos tributos correspondentes, com a manutenção da documentação comprobatória.

b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do **COMPRADOR** providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) imóvel(is) adquirido(s), conforme legislação vigente, obtendo para tanto, toda a documentação que se fizer necessária, também às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Geo-Referenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite e averbação de reserva legal e área de preservação permanente.

c) Assume o **COMPRADOR** a obrigação de comparecer junto ao INCRA e/ou Prefeitura Municipal e/ou Secretaria do Patrimônio da União, dentre outros, para proceder à atualização do cadastro do imóvel para seu nome, comprovando-se essa providência junto ao **VENDEDOR**, mediante envio de cópia do protocolo, em até 10 (dez) dias, contados da arrematação do Imóvel.

4.17.1. A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior ("Adquirente estrangeiro"), está condicionada às regras deste Edital e à prévia observância e cumprimento, pelo Adquirente/**COMPRADOR**, das disposições legais que tratem da matéria.

**5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO**

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada à integral quitação do preço do imóvel), de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Condições Resolutivas nos termos do artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos nos itens abaixo.

5.2. A Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada à integral quitação do preço do imóvel) ou a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia serão lavrados em dia, hora e Tabelionato de Notas, obrigatoriamente indicados pelo **VENDEDOR**, com 30 (trinta) dias de antecedência. O não comparecimento do **COMPRADOR** no prazo indicado na notificação do **VENDEDOR** para a outorga da escritura definitiva de venda e compra, poderá ensejar no ingresso das medidas judiciais cabíveis pelo **VENDEDOR** em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro da escritura como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

5.2.1 Obriga-se o **COMPRADOR**, na data da outorga da escritura, a entregar o cheque em valor suficiente para pagamento das custas e emolumentos necessários ao registro da Escritura junto à matrícula do imóvel.

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá comprovar o registro da transmissão da propriedade na matrícula do imóvel arquivada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias contados: (i) da averbação da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.4 abaixo) ou; (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**); ou (iii) do cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 [apenas para imóveis de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)]; o que ocorrer por último.

5.3.1 A inobservância do prazo indicado em 5.2 e 5.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do(a) **COMPRADOR**(a) multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

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

5.4. O **VENDEDOR** torna público que alguns dos imóveis oferecidos são de propriedade de Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S/A, atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A ("BCIS"), Banco Sudameris Brasil S/A ou Banco ABN Amro Real S/A. Nesses casos, pode-se fazer necessária apenas a atualização da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42).
Serão canceladas pelo **VENDEDOR** as averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)].

5.4.1 Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.4, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo **VENDEDOR: (i)** após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária, notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados pelo Banco Santander S/A e a alteração desta denominação social para Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); **(ii)** após a obtenção, pelo **VENDEDOR,** de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato ou **(iii)** após o cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)]. Tal fato poderá postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula, quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão. Fica desde já estabelecido que nesta hipótese o **VENDEDOR** não será penalizado, nem responderá por eventual prejuízo do **COMPRADOR**, vez que este declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes.

5.5. O **COMPRADOR** que venha a arrematar imóvel(is), nas condições indicadas no item 5.4 acima, estará automaticamente, declarando-se ciente da referida situação e obrigando-se a aguardar a conclusão dos referidos registros, independentemente do tempo já transcorrido, sendo esta condição imprescindível para a arrematação e registro do respectivo instrumento aquisitivo.

5.5.1. Ao **VENDEDOR** não poderá ser imputada qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências indicadas na cláusula 5.4.1

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

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

5.7 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Publica), não serão firmados com Firmas Individuais.

## 6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

6.1. O INADIMPLEMENTO do saldo ou de qualquer uma das parcelas do preço avençado, nos seus respectivos vencimentos, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação "pro rata die" do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 90 dias, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva (para as hipóteses em que tenha sido formalizado Compromisso de Venda e Compra com condição Resolutiva), extinguindo-se de pleno direito a venda e compra.

6.2. Em caso de desfazimento da venda motivada pelo **COMPRADOR** (seja na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos), caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o **VENDEDOR** devolverá ao Arrematante 70% (setenta por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR**.

6.3. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer motivo (ex.: insuficiência de fundos), bem como, em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, imotivadamente, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR**, a critério exclusivo deste, multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171,inciso VI, do Código Penal).

6.4. Em caso de desfazimento de venda motivado pelo **VENDEDOR**, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao **COMPRADOR**, eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Em caso de evicção, quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculadas *pro rata die*, desde a data do desembolso pelo **COMPRADOR** até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**.

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

## 7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na nº

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

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

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

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

- **ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;**
- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA;**
- **ANEXO IV - MINUTA DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES RESOLUTIVAS;**
- **ANEXO IV A - MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97)**
- **ANEXO V – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO VI – FICHA CADASTRAL: PJ.**
- **ANEXO VII – FORMULÁRIO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 238**

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na nº - telefone: ( ) e Fax: ( ) em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra, Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97) e de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas do Contrato, serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas, respectivamente indicadas nos itens II, III, IV.A e IV do presente Edital, receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

## ANEXO II

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA**

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

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

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

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

(DESCREVER O IMÓVEL)

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

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

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

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

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

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

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

7a. O OUTORGANTE VENDEDOR exibe a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, a qual fica arquivada nestas notas na pasta ____, folhas _____; a Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa nº....., série....., emitida pelo INSS - Região Fiscal ....., datada de ....., Certidão Positiva de Débitos de Tributos

e Contribuições Federais com Efeitos de Negativa, datada de __/__/__, bem como a Certidão Quanto à Dívida Ativa da União Positiva com Efeitos de Negativa, datada de __/__/__.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANEXO III**

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**N:**

**VENDEDOR** ora **CREDOR FIDUCIÁRIO:** **BANCO _____.**

**COMPRADOR** ora **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **.**

**IMÓVEL** **.**

**VALOR DA VENDA E COMPRA** **R$ .**
F2. VALOR DA GARANTIA R$ .
**VALOR VENAL** **R$ .**

CONTRIBUINTE .

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem que aos _____ (__) dias do mês de _____ do ano dois mil e nove (2.009), nesta Cidade e Capital de São Paulo, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência onde a chamado vim, perante mim Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, ora **CREDOR FIDUCIÁRIO**, doravante denominado apenas **VENDEDOR**: **BANCO _____**, (ou incorporação correspondente) com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua _____, nº _____, inscrito no CNPJ/MF sob nº _____, no Registro de Empresas sob NIRE _____, conforme Ata da Assembléia Geral _____de __/__-/___, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº_____, em _-/___/___-, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria nº___/__, sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: _____, conforme procuração lavrada em ____/__/___, no __º Tabelião de Notas desta Capital, no livro_____, às fls. _____/____, cuja certidão expedida em ___/___/___, fica arquivada nestas notas em pasta própria sob nº ____/___**;** e de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR,** doravante denominado apenas **DEVEDOR FIDUCIANTE: _____**, brasileiro, _____, portador da cédula de identidade RG nº _____ SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº _____, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em _____, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do __º Subdistrito - _____, desta Capital, termo n°_____, livro ____, fls._____, com _____, brasileira, _____, portadora da cédula de identidade RG nº _____ SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº _____, residentes e domiciliados na _____, nº_____, em _____ (CEP ). Os presentes capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. Pelo **VENDEDOR**, me foi declarado que: **I) DO IMÓVEL –** em cumprimento à Lei 7.433, de 18/12/1985, que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas, mesmo legais, e não existe em trâmite ação fundada em direito real, pessoal e reipersecutória, ou qualquer outra ação que possa afetar, é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel – **----------,** --º subdistrito - _____, no distrito, município, comarca e --ª Circunscrição Imobiliária de _____, composto _____. **II) DO CADASTRO MUNICIPAL E DO VALOR VENAL** – o imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o nº _____, com o valor venal de referência de R$_____, para o presente ato**. III) DA LEGITIMIDADE PARA ALIENAR –** Referido imóvel foi havido, por ele **VENDEDOR** mediante registro **nº __ na matrícula nº _____, do __º Registro de Imóveis de _____,** conforme _____. **IV) DA VENDA -** pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento as condições estabelecidas no Edital de Leilão Público extrajudicial realizado em _____ e do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Resolutivas de _____, condições essas que ficam incorporadas por adesão ao presente instrumento, ele **VENDEDOR**, **VENDE, COMO DE FATO VENDIDO TEM,** ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o citado imóvel, pelo preço líquido de **R$ _____ (_____)**, através do lance dado no Leilão Público extrajudicial realizado em _____, que ele **VENDEDOR** confessa e declara receber do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a quantia de **R$_____ (_____)** em _____, e o saldo de **R$_____ (_____)** a ser pago na forma da alienação Fiduciária adiante instituída **("VIII"),** de cuja importância total da forma assim recebida da plena quitação, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referido imóvel vinha exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da lei. **V) O VENDEDOR** declara (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): **a)** expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existem débitos

condominiais pendentes; **b)** que o imóvel encontra-se ocupado por terceiros; **c)** que pesa sobre o imóvel _____. **VI)** O **DEVEDOR FIDUCIANTE,** declara, neste ato (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital):: **a)** ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo **VENDEDOR**, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões de feitos ajuizados exigidos por aqueles diplomas legais, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2° do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais em atraso, porventura incidentes sobre o imóvel; **b)** (vide incorporação) ou elimina esse item; **c)** estar ciente de que o imóvel objeto desta escritura encontra-se ocupado por terceiro, não podendo vir a reclamar junto ao **VENDEDOR** ou, ainda, pedir a este redução do valor do presente negocio por conta da referida ocupação, nem mesmo em virtude do estão de conservação do imóvel, que também é de seu conhecimento, responsabiliza-se, no mais, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** por todas as medidas judiciais ou extrajudiciais eventualmente necessárias à sua imissão na posse do imóvel, bem como por todos os custos daí decorrentes. **VII)** O **DEVEDOR FIDUCIANTE** responsabiliza-se de forma irrevogável e irretratável (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): **a)** pelo pagamento de quaisquer encargos, tributos, taxas e contribuições que, a partir da data da realização do leilão, venham a incidir sobre o imóvel; **b)** por quaisquer providências eventualmente necessárias à regularização do imóvel perante a Prefeitura local e/ou perante o Registro de Imóveis competente, a margem da respectiva matrícula; **c)** a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive, eventual recolhimento de INSS relativo à mão de obra empregada; **d)** por todas as providências e despesas pertinentes à transferência da propriedade tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do **DEVEDOR FIDUCIANTE; e)** ainda, ter ciência de que sobre o imóvel objeto desta escritura recaem o seguinte ônus: _____, responsabilizando-se integralmente por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a baixa do mencionado ônus, bem como por todos daí decorrentes. **VIII) DA FORMA DE PAGAMENTO E DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** – O saldo de **R$_____ (_____), será pago em __ (____) parcelas mensais e consecutivas de R$____ (_____), iniciando-se em _____ (um mês a contar da data do leilão), já incluídos os juros de 1,0% (um por cento) ao mês, calculadas pela "Tabela Price", as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão), na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data base inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente a data do reajuste, inclusive. O valor assim reajustado vigora a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data de reajuste.** No mais, o **VENDEDOR FIDUCIÁRIO** confere plena e irrevogável quitação das __ (__) primeiras parcelas, no valor total de R$_____ (_____) vencidas e recebidas em _____. **IX) DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Em cumprimento à Lei nº 9.514, de 20/11/1997, o presente negócio, ou seja, a venda e compra do imóvel descrito na cláusula **"I"**, sendo o **VENDEDOR** senhor e legítimo proprietário desse imóvel; havendo nesta transação a transferência, pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, da propriedade resolúvel do referido imóvel ao **VENDEDOR**, conseqüência da constituição da propriedade fiduciária mediante o registro da presente escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis; ***a)*** a presente escritura que serve de título ao negócio fiduciário tem como valor principal da dívida, àquela mencionada na cláusula **"VIII"**, incidindo sobre esse valor taxa de juros e condições de reposição do empréstimo ou do crédito do **VENDEDOR**; ***b)*** fica assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária descrito na cláusula **"I"**; ***c)*** na hipótese de mora, decorrido o prazo de carência de QUINZE (15) dias, contados da data do vencimento da parcela, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** será intimado, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de QUINZE (15) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, a multa e demais encargos contratuais e legais, inclusive os tributos imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, a reintegração na posse por medida liminar e posterior público leilão, conforme dispõe o artigo 27, da Lei 9.514/97; ***d)*** para efeito de venda em público leilão, ficam indicados os valores a serem somados mencionados nas cláusulas **"VIII"**, ficando certo como critério de revisão 1% (um por cento) ao mês a partir da assinatura da presente escritura***; e)*** decorrido o prazo de TRINTA (30) dias da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, será promovido público leilão para alienação do imóvel; ***f)*** Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na alínea **"d"** desta cláusula, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; ***g)*** no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; ***h)*** nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregara a devedora a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que trata a alínea **"g"**, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando

o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil; ***i)*** se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata a alínea **"h"**; ***j)*** na hipótese de que trata a alínea **"i"**, o credor, no prazo de CINCO (05) dias a contar da data do segundo leilão, dará à devedora quitação da dívida, mediante termo próprio; ***K)*** após a entrega do termo de quitação da dívida, descrito na alínea **"j"**, o credor devolverá as quantias pagas, deduzidas de todas as despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, tributos, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios, comissão do leiloeiro, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para ao credor, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97, até a data em que o credor vier a ser imitido na posse; ***l)*** se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica**;** ***m)*** por fim, à devedora pagará ao credor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere a cláusula **"IV"**, computado e exigível desde a data da alienação em leilão, ou não, até a data em que o credor, ou seus sucessores, vierem a ser imitidos na posse do imóvel**. X) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA PRESENTE ESCRITURA –** não obstante a dispensa de notificação ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, conforme dispõe o artigo 35, da Lei 9.514/97, fica desde já notificada a provável cessão de crédito da presente escritura que implicará na transferência, ao CESSIONÁRIO, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. **XI) DAS CERTIDÕES -** Em obediência ao artigo 257, inciso I, alínea "a", do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, o **VENDEDOR** exibe as seguintes certidões: **a)** da matrícula nº _____, expedida pelo __º Oficio de Registro de Imóveis de _____, em _____, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº _____; **b)** da Receita Federal do Brasil: Positiva Com Efeito de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 002562008-21200888, expedida em 30/09/2008, válida até 29/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº44/289, confirmada por esta Serventia via internet em _____, e Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 95F0.8463.38AE.AA93, emitida em 26/09/2008 e válida até 25/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº11/152, confirmada por esta Serventia via internet em _____**. XII) DO REGISTRO -** Finalmente pelos contratantes me foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título, **(vide incorporação) ou elimina esse observação**. **XIII) DO ITBI -** o **DEVEDOR FIDUCIANTE** apresenta à guia, comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de _____/__, o imposto de transmissão de bens imóveis a ele relativo, na quantia de R$_____, em _____, através do Banco _____, agência _____, autenticação _____, transação nº_____, arquivada nestas notas em pasta própria sob n°_____, da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o Vendedor de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitaram em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária.

_____

_____

_____

_____
Selos por verba
Guia nº_____/2007
Emls. R$
Séc.Faz. R$
Ipesp. R$
R.Civil. R$
T.Justiça. R$
Sta.casa. R$
Total. R$

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

Lote nº

Data do Leilão: / /

**I – PROMITENTE VENDEDOR:**

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

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

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

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

**PJ**:
[**RAZÃO SOCIAL**], com sede em [cidade], [UF], [endereço], CNPJ nº. por seus representantes ao final assinados.

**III – IMÓVEL:**

descrever conforme edital

**III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:**

( ) Ocupado ( ) Desocupado ( ) Fração Ideal

**III.2. PENDÊNCIAS EXISTENTES NO IMÓVEL**

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

**IV – PREÇO TOTAL DA VENDA:**

R$ ( )

**V – FORMA DE PAGAMENTO:**

O pagamento do preço indicado no item **IV**, pela aquisição do imóvel descrito no item **III,** é efetuado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, na forma abaixo indicada:

( ) à vista através de TED/DOC, nos termos do item 3.2 (i) do Edital
( ) à prazo
a) Saldo do Preço: R$ ( )
b) Número de Parcelas: ( )
c) Valor de cada uma das Parcelas: R$ ( )

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

( ) sinal e princípio de pagamento do preço ( ) pagamento do preço à vista

| **Cheque nº.** | **Banco nº.** | **Agência** | **Valor (em R$)** |
|---|---|---|---|
| | | | |

**V.1 <u>REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À VISTA</u>**

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

**V.2 REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À PRAZO:**

**V.2.1 Forma de Pagamento das Parcelas:**

As parcelas indicadas no item **V.b)**, no valor indicado no item **V.c)**, são mensais e consecutivas já incluídos os juros de 1% (um por cento) a.m., calculadas pela "Tabela Price", as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do Leilão, na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data da realização do leilão inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data de reajuste. A 1ª (primeira) parcela vencerá em / / (01 (um) mês a contar da data de realização do Leilão) e as demais, em igual dia dos meses subsequentes.
Na eventualidade de o IGP-M/FGV deixar de ser publicado ou por qualquer motivo não puder ser aplicado na atualização de preço, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência, o que legalmente o substituir ou representar, ou se não houver substituição, será utilizado o IPC-FIPE, ou outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

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

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

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

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

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

**Parágrafo Primeiro:** Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item **IV** acima, na forma e condições indicadas no item **V.1** ou **V.2.1** acima, conforme número de parcelas pactuado. O pagamento das parcelas acima especificadas, deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto de cobrança bancária, condicionando-se a quitação, na hipótese de pagamento com cheque, à regular quitação deste.

**Parágrafo Segundo**: Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o não pagamento de quaisquer das parcelas em seus respectivos vencimentos implicará: (i) na atualização monetária do valor devido, em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento e; (ii) na cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês e; (iii) na incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o total em atraso.

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

**Parágrafo Primeiro:** Uma vez **DESFEITA A VENDA**, em conformidade com a cláusula quarta acima, após o pagamento do preço e desocupado o imóvel amigavelmente, caso o imóvel tenha sido entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na condição de desocupado, nos termos do item III.1 acima, o **PROMITENTE VENDEDOR** devolverá ao(à) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) o percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos em razão da presente aquisição, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde as datas do(s) pagamento(s) até a data da efetiva restituição pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser devolvido todos os tributos, os impostos, taxas, condomínios e quaisquer outros encargos não honrados e de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a).

**Parágrafo Segundo**: Configurada a hipótese do caput desta Cláusula, antes do pagamento do preço total do imóvel ou antes do pagamento do sinal, respectivamente se a forma de pagamento for à vista ou à prazo, o(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a), poderá incorrer, a exclusivo critério do **PROMITENTE VENDEDOR,** no pagamento de multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o preço de venda do imóvel, fixado no item **IV**, monetariamente atualizado pelo IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento, bem como o imposto de renda, tributos e despesas que o **PROMITENTE VENDEDOR** tiver suportado em razão do presente compromisso. A comissão do Leiloeiro não será restituída.

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

**CLÁUSULA SEXTA**: POSSE: A posse do imóvel será transferida ao(à) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a)após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária, da Escritura de Venda e Compra ou mediante apresentação de seu protocolo para registro (se pago à vista) ou; (ii) do sinal (se pago em parcelas sem alienação fiduciária em garantia). (se a prazo sem alienação fiduciária em garantia) ou por ocasião do pagamento do valor total do imóvel (se à vista). Ou, O(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) está ciente de que o imóvel, objeto deste instrumento, encontra-se ocupado por terceiros, não podendo vir a reclamar ou pedir redução do valor de compra e venda, e nem em virtude do seu estado de conservação, que também é do seu conhecimento. Pela presente avença responsabiliza-se integralmente pelas medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a imissão de posse, bem como por todos os custos decorrentes e, ainda, pela assunção dos riscos decorrentes de eventual perda da propriedade em favor de terceiros. (Serão incluídas , se for o caso, outras restrições conforme previstas no Edital)

**CLÁUSULA SÉTIMA**: Observadas eventuais exceções previstas no presente Instrumento e/ou no Edital de Leilão, o(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) responsabiliza-se de forma irrevogável e irretratável: (i) (DESPESAS/IMPOSTOS): será adequado conforme Edital ; (ii) REGULARIZAÇÃO): será adequado conforme Edital (será adequado conforme Edital):; (iii) a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive (será adequado conforme Edital);

**Parágrafo Primeiro:** O(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) está ciente que pesa sobre o imóvel os seguintes ônus: (i) [descrição de ônus, conforme previsto em Edital]. Será de responsabilidade do **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) ou **PROMITENTE VENDEDOR**, a responsabilidade integral por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias ao cancelamento do(s) mencionado(s) ônus, bem como por todos os custos daí decorrentes.

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

**CLÁUSULA OITAVA**: Convenciona-se que a presente avença é celebrada em caráter "**AD CORPUS**", regulando-se pelo disposto no artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Desse modo, a descrição do imóvel que consta no

Edital do Leilão e neste instrumento, deve ser havida como meramente enunciativa em relação à metragem, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá direito o(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) de exigir o seu complemento, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

**CLÁUSULA NONA:** O **PROMITENTE VENDEDOR** responde, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades e/ou ações judiciais incidentes sobre o imóvel, expressamente previstos no presente instrumento e/ou no Edital de Leilão, ocasião em que o **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil Brasileiro, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 4.11.1 do referido Edital de Leilão, em caso de pendências judiciais sobre o imóvel que foram expressamente descritas no Edital.

**CLÁUSULA DÉCIMA**: O(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) declara-se plenamente ciente de que são requisitos para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente instrumento: (i) a quitação do preço do imóvel; (ii) a não existência de quaisquer pendências ou obrigações a serem cumpridas pelas partes, expressamente assumidas no presente instrumento ou no Edital de Leilão; (iii) a regularização da propriedade em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** na matrícula e/ou a regularização societária do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou a regularização das certidões negativas de débitos (CND`s) do **PROMITENTE VENDEDOR**, imprescindíveis à lavratura da escritura definitiva de venda e compra; **(iv)** o cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 se o imóvel for de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)],. Cumpridos os requisitos indicados, as partes comprometem-se a proceder à lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

**Parágrafo único**: O(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) declara que obteve plena e inequívoca ciência, previamente à aquisição do imóvel, conforme cláusulas 5.4 a 5.4.1 do Edital de Leilão, que complementam o presente como se aqui estivessem integralmente transcritas, que o **PROMITENTE VENDEDOR** está: (i) em processo de regularização de suas certidões negativas de débitos (CND's); (ii) (ii) em processo de averbação de sua alteração societária na matrícula imobiliária, sem prazo para conclusão, o que consequentemente postergará a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel; ciente ainda de que serão canceladas pelo **VENDEDOR** as averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)].

O(a) **PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a) assume todos os eventuais riscos e consequências que tal fato pode acarretar, renunciando de forma irrevogável e irretratável a todo e qualquer pleito indenizatório ou a qualquer tipo de reclamação em face do **PROMITENTE VENDEDOR**, por eventuais prejuízos ou danos que porventura decorram de referido atraso.

(itens marcados: serão incluídos/excluídos conforme situação do Banco Vendedor).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, de de .

_____
BANCO
**PROMITENTE VENDEDOR**

_____
NOME
**PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a)

_____
Nome:
**PROMISSÁRIO**(a) **COMPRADOR**(a)

**ANEXO IV A - MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97)**

**Quadro Resumo:**

**I. Partes:**

| |
|---|
| **(i) VENDEDOR** ora **CREDOR FIDUCIÁRIO:** **,** inscrita no CNPJ sob o nº , com sede na , nº , Bairro , cidade , estado , doravante denominado **VENDEDOR**<br><br>**(ii) COMPRADOR** ora **DEVEDOR FIDUCIANTE:**<br>doravante denominado(s), **COMPRADOR;** |

**II. Imóvel**

| |
|---|
| **(i)** Dito imóvel encontra-se descrito e caracterizado na Matrícula nº do º Oficial de Registro de Imóveis de / e está inscrito na Prefeitura Municipal de / sob nº .<br><br>**(ii)** Título Aquisitivo: O imóvel é de propriedade do **VENDEDOR** e foi adquirido ( por Escritura Pública de Compra e Venda datada de (xxxx), no (xxx) Tabelião de Notas de xxx/xxx , registrada sob R.xxxx da matrícula xxxx do xxx Oficial de Registro de Imóveis de xxx/xxx ou Consolidação de propriedade conforme requerimento de xxx/xx/xxxxxx, averbado sob o nºxxx da Matrícula xxxx do xº Oficial de Registro de Imóveis de xxxx/xx.<br><br>**(iii)** Valor Venal: R$ xxxxx |

**III. Preço de Venda e Compra do Imóvel**

| |
|---|
| **R$** ( ). Referido valor é o de venda em Leilão Público para fins da Lei 9.514/97. |

**IV. Forma de Pagamento do Preço - Condições de Pagamento do Crédito Fiduciário**

| |
|---|
| **(i) R$** ( ), a título de sinal e princípio de pagamento, já pago através de em / / .<br><br>**(ii) R$** ( ), referente ao saldo do preço (valor principal da dívida) a ser pago de forma parcelada conforme abaixo, na forma da alienação Fiduciária ora instituída, incidindo sobre esse valor juros e condições de reposição do crédito do **VENDEDOR**, conforme item V.1 abaixo:<br><br>a) Saldo do Preço: R$ ( )<br><br>b) Número de Parcelas: ( )<br><br>c) Valor de cada uma das Parcelas: R$ ( ) |
| **IV.1 Forma de Pagamento das Parcelas:** |
| **IV.2 Penalidades/Encargos de Mora**: O não pagamento de quaisquer das parcelas em seus respectivos vencimentos implicará: **(i)** na atualização monetária do valor devido em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento e; **(ii)** na cobrança de juros de 1% ao mês e; **(iii)** na incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o total em atraso. |
| **IV.3 Ônus/Pendências sobre o Imóvel e Responsabilidades:** |

**Condições Contratuais:**

Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, nos termos da Lei 9.514/97, as partes qualificadas nos itens "**1.PARTES**, subitens (i) e (ii)" do Quadro Resumo (doravante "*QR*") têm entre si justo e contratado o presente

instrumento de venda e compra com transmissão da propriedade fiduciária e constituição da propriedade resolúvel do imóvel descrito no item II do *QR* ao **VENDEDOR**, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas:

## 1. DA COMPRA E VENDA

**1.1** O **VENDEDOR** é proprietário e possuidor do Imóvel descrito no item "II" do *QR*. Ressalvado eventual ônus/pendências no presente Instrumento ou na matrícula imobiliária, dito Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e quites de impostos, taxas e despesas condominiais até a presente data.

**1.2** Pelo presente Instrumento e nos melhores termos de direito, ele **VENDEDOR**, **VENDE, COMO DE FATO VENDIDO TEM,** ao **COMPRADOR** o citado imóvel, pelo preço líquido referenciado no item "III" do *QR*.

**1.3** O **VENDEDOR** confessa e declara que já recebeu do **COMPRADOR**, a quantia indicada no item "IV. subitem (i)" do *QR*, a título de sinal e princípio de pagamento. O saldo do preço, indicado no item "IV.subitem (ii)" do *QR*, será pago pelo **COMPRADOR** na forma da alienação Fiduciária adiante instituída **("2").**

**1.3.1** Da importância assim recebida a título de sinal e princípio de pagamento, o **VENDEDOR** outorga neste ato, plena quitação.

**1.4** O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR**, ressalvado eventual apontamento na matrícula imobiliária ou no presente Instrumento, declaram que que não têm conhecimento de nenhum outro feito ajuizado contra ele por ações reais ou pessoais reipersecutórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, depósitos, protestos, recuperação judicial, falência e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possa atingir o imóvel, mesmo débitos ou despesas condominiais que envolvam o imóvel ora alienado, deixando de apresentar e dispensando as certidões elencadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela CERTIDÃO ATUALIZADA DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA referente ao Imóvel.

**1.5** As certidões fiscais e o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, se for o caso, a certidão de feitos ajuizados e/ou a guia de recolhimento do laudêmio, deverão ser apresentados para registro, sem prejuízo de outros documentos exigidos pelo Serviço de Registro de Imóveis, se expressamente previstos pela legislação estadual.

**1.6** O presente **CONTRATO REGISTRADO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A FICHA ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL VENDIDO CONTENDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, DEVERÃO SER ENTREGUES AO VENDEDOR EM ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS DA DATA DESTE CONTRATO. CASO ISSO NÃO OCORRA ESTE INSTRUMENTO ESTARÁ RESOLVIDO, ISTO É, CANCELADO, INDEPENDENTE DE QUALQUER AVISO OU NOTIFICAÇÃO.** Nesse caso, eventual valor pago pelo **COMPRADOR** será restituído pelo **VENDEDOR** devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV desde a data de seu desembolso pelo **COMPRADOR** até a data do seu efetivo pagamento pelo **VENDEDOR**. O **COMPRADOR** será o único responsável por reaver o ITBI pago junto à Prefeitura local.

**1.7** O **COMPRADOR** responde de forma irrevogável e irretratável por todos os tributos, despesas, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, observadas eventuais exceções expressamente previstas no presente Instrumento.

**1.8** Serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR,** todas as providências e despesas necessárias à efetiva transmissão do domínio, exemplificativamente: despesas com a celebração deste instrumento, seu registro, impostos de transmissão, laudêmios e foros, autorização para transferência da ocupação e aforamento, taxas, alvarás, cópias de plantas e habite-se, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, CCIR-INCR, Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural da Receita Federal, registros e averbações perante os órgãos competentes.

**1.9** A presente venda e compra é celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas indicadas nos documentos do imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou distrato.

**1.10** Fica desde já esclarecido que o imóvel é vendido no exato estado em que se encontra, física e documentalmente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o **COMPRADOR** poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

## 2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**2.1** Pelo presente Instrumento, o **VENDEDOR** qualificado no item "I. subitem (i)" do *QR*, nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97, constitui nos termos do Art. 167, I, "35" da Lei 6015/1973, a propriedade do imóvel descrito no item "II do *QR* na pessoa do **COMPRADOR** , qualificado no item "I. subitem (ii)" do *QR*.
O **COMPRADOR**, por sua vez, neste ato, para garantir todas as obrigações deste Contrato, ato contínuo, cede e transfere ao **VENDEDOR**, a propriedade fiduciária do imóvel descrito no item II. do *QR*, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para efeito do disposto nos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

**2.1.1**

**2.2** O **COMPRADOR** neste ato, se obriga a fazer a presente venda e compra sempre boa, firme e valiosa e a responder pela ,ão de direitos.

**2.3** O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção de ônus/pendências e/ou ações judiciais sobre o imóvel, previstas neste Instrumento, ocasião em que o **COMPRADOR** assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil.

**2.4** Caso as ações judiciais, ônus/pendências incidentes sobre o imóvel, desde que expressamente informadas no presente Instrumento, envolvam discussões sobre a propriedade do imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR** referentes ao período anterior à presente data e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro do presente. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

**2.5** O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a presente data surgir qualquer ação judicial envolvendo o imóvel alienado, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

**2.6** **Quitação:** Com o pagamento do saldo devedor, o **VENDEDOR** dará quitação ao **COMPRADOR** mediante termo a ser entregue no prazo de 30 (trinta) dias. O **COMPRADOR** será ressarcido das despesas que incorrer caso tenha que recorrer a procedimento judicial para que o **VENDEDOR** cumpra com as obrigações assumidas.

**2.7** **Atraso e Falta de Pagamento:** Na hipótese de atraso no pagamento, o valor em atraso será acrescido das penalidades previstas no item "I*V.2*" do *QR*.

**2.8** **Vencimento Antecipado:** Este Contrato poderá ser vencido antecipadamente independentemente de qualquer aviso ou notificação e exigido o pagamento da dívida em 02 dois dias a contar do aviso se encaminhado para o endereço do **COMPRADOR** se:

(a) não forem cumpridas pontualmente pelo **COMPRADOR** quaisquer obrigações previstas neste Contrato;

(b) forem prestadas informações ou declarações falsas;

(c) o **COMPRADOR** se tornar insolvente ou, se pessoa jurídica, requerer recuperação judicial ou ter declarada a falência;

(d) não forem pagos pelo **COMPRADOR** os tributos, impostos, taxas, contribuições condomínio, foro e laudêmio do imóvel nos termos do pactuado;

(e) houver uso indevido do imóvel e se o **COMPRADOR** não os mantiver em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade ou se realizar, sem consentimento por escrito do **VENDEDOR** e das demais autoridades competentes, obras de demolição, alteração ou acréscimo;

(f) o **COMPRADOR** deixar de fazer às usas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for concedido, as obras e reparos julgados necessários para a conservação do imóvel. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo **VENDEDOR** obrigando-se o **COMPRADOR** a permitir o ingresso de pessoa credenciada para vistorias periódicas;

(g) deixar o **COMPRADOR** de reembolsar o **VENDEDOR** no prazo de 30 (trinta) dias, algum pagamento que porventura tenha sido pago pelo **VENDEDOR** com os encargos previstos neste Contrato;

(h) o **COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações deste contrato ou alienar o imóvel sem autorização do **VENDEDOR;**

(i) o imóvel for desapropriado ou, se submetidos ao regime de ocupação e/ou aforamento, forem retomados pelo poder público;

(j) a área construída do imóvel indicada no carnê de IPTU ou na matrícula ou *in loco* forem divergentes entre si e o **COMPRADOR** não providenciar a regularização da divergência às suas custas;

**2.9** Perda da Propriedade: DESATENDIDA PELO **COMPRADOR** AS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTOS PREVISTAS NESTE CONTRATO E DECORRIDO O PRAZO DE CARÊNCIA DE 30 (TRINTA) DIAS, O **VENDEDOR** EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART.26, PAR.PRIMEIRO DA LEI 9.514/97, INTIMARÁ O **COMPRADOR** PARA QUE, NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, VENHA PURGAR A MORA E PAGAR AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM NO CURSO DA INTIMAÇÃO, ACRESCIDAS DE TODOS OS ENCARGOS E DESPESAS CONTRATUAIS.

**2.9.1** A intimação será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária onde se localiza o Imóvel, por seu preposto ou pelo Registro de Títulos e Documentos da Comarca ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento pelo **COMPRADOR** ou por quem deva receber a intimação.

**2.9.1.1** Certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis que há suspeita motivada de ocultação do **COMPRADOR,** após procurar o **COMPRADOR** por duas vezes, em seu domicílio ou residência sem o encontrar, será intimado qualquer pessoa da família ou em sua falta, de qualquer vizinho ou se for o caso o funcionário da portaria de condomínio edilício responsável pelo recebimento de correspondência de que no dia útil imediato, retornará a fim de efetuar a intimação na hora que designar, nos termos do artigo 26, parágrafo 3ºA da Lei 9.514/1997.

**2.9.1.2** No prazo de 10 (dez) dias, contados da realização da intimação com hora certa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará ao **COMPRADOR** carta ou correspondência eletrônica para ciência do ato de intimação para purgar a mora.

**2.9.1.3** Caso o Oficial de Registro de Imóveis certifique que o **COMPRADOR** se encontra em lugar incerto e não sabido, será promovida sua intimação por edital, publicado por três dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou em comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária.

**2.10** PURGADA A MORA PELO **COMPRADOR** E RECEBIDO O VALOR PELO **VENDEDOR**, AS GARANTIAS E DEMAIS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RETOMAM O SEU CURSO NORMAL, PROSSEGUEM ÍNTEGRAS E VIGENTES.

**2.10.1** A mora só poderá ser purgada com o pagamento em espécie ou por cheque OP (Ordem de Pagamento) nominativo ao **VENDEDOR** ou a quem expressamente venha a ser indicado na intimação.

**2.10.1.1** Eventual diferença remanescente da mora será paga pelo **COMPRADOR** em prestação vincenda.

**2.10.2** NÃO PURGADA A MORA PELO **COMPRADOR**, O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CERTIFICARÁ O FATO E PROMOVERÁ, MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS E DO LAUDÊMIO A AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO **VENDEDOR**.

**2.10.2.1** A consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR** será averbada no Serviço de Registro de Imóveis competente após decorridos 30 (trinta) dias do fim do prazo para purgação da mora, com apresentação do imposto *inter vivos*. Ao **COMPRADOR** é assegurado o direito de pagar as prestações vencidas e as que se vencerem, acrescidas de todos os encargos e despesas de intimação, até a data da averbação da consolidação da propriedade dos imóveis em nome do **VENDEDOR**.

**2.11 Desocupação do imóvel**: CONSOLIDADA DA PROPRIEDADE EM NOME DO **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá restituir o imóvel no dia seguinte, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas.

**2.11.1** Responderá o **COMPRADOR**, enquanto não efetuar a desocupação do Imóvel pelo pagamento: (i) de taxa de ocupação do imóvel por mês ou fração no valor correspondente a 1% do valor indicado no item IV do *QR*, ou se for o caso, do valor da base de cálculo do imposto *inter vivos*, exigível a partir da data da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário até a data em que o **VENDEDOR** ou o adquirente vier a ser imitido na posse do imóvel, nos termos do Artigo 37-A da Lei 9514/1997; (ii) dos encargos que recaem sobre o imóvel indicado na cláusula **1.7**; (ii) das despesas com água, luz e gás, até a efetiva restituição e (iii) por todas as despesas necessárias à reposição do imóvel no estado em que o recebeu.

**2.11.1.1** Caso o imóvel não seja desocupado o **VENDEDOR** ou o adquirente do imóvel em leilão público poderá requerer a reintegração judicial.

**2.12 Dos Públicos Leilões para Venda do Imóvel: CONSOLIDADA A PROPRIEDADE PLENA EM NOME DO VENDEDOR**, o Imóvel será vendido a terceiros em **PÚBLICO LEILÃO**, conforme Lei 9.514/97.

**2.12.1** Os Leilões serão anunciados por edital e publicado por 03 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em sua Comarca.

**2.12.2** As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** por meio de correspondência aos seus endereços indicados neste Instrumento, inclusive, se houver, ao endereço eletrônico.

**2.12.3** O **COMPRADOR** terá direito de preferência para adquirir o imóvel até a data do Segundo Público Leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido dos valores correspondentes às despesas, tributos e/ou contribuições para consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, das despesas do procedimento de cobrança e dos leilões e será responsável pelo pagamento dos encargos legais, custas, emolumentos e tributos incidentes para nova aquisição do imóvel que será realizada por meio de escritura pública de venda e compra a ser lavrada em Tabelionato de Notas indicado pelo **VENDEDOR**.

**2.12.4** O 1º (primeiro) Público Leilão será realizado em até 30 (trinta) dias da data do registro da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DO IMOVEL INDICADO NO ITEM III DO *QR OU, SE FOR O CASO, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR ATUALIZADO COMO BASE DE CÁLCULO PARA APURAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, QUANDO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 27, PARÁGRAFO 1º DA LEI 9.514/97*.

**2.12.4.1** Caso o valor do imóvel indicado no item III do *QR seja inferior ao utilizado para apuração do imposto de transmissão de inter vivos, para fins da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, este último valor será considerado para a venda do imóvel em 1º* (primeiro) Público Leilão, nos termos do arrigo 24, parágrafo único da Lei 9.514/97.

**2.12.4.2** O valor do imóvel será atualizado pela variação do IGP-M/FGV, mensalmente, a partir da data deste contrato e será acrescido o valor das eventuais benfeitorias necessárias executadas às expensas do **COMPRADOR**.

**2.12.5** O Segundo Público Leilão ocorrerá em até 15 (quinze) dias, contados da data do Primeiro Público Leilão, frustrado, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DA DÍVIDA.

**2.12.5.1** O valor da dívida corresponderá à soma do valor do saldo devedor atualizado, se for o caso, até o dia da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, dos encargos moratórios previstos no item IV.2 do *QR*, das custas de intimação do **COMPRADOR**, das custas com os públicos leilões, publicação de edital de anúncio, comissão de leiloeiro, imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo **VENDEDOR** e eventuais outras despesas.

**2.12.6** O **VENDEDOR** receberá o preço pago pelo licitante vencedor e utilizará os recursos para liquidar a dívida.

**2.12.7** O **VENDEDOR** transmitirá o domínio e a posse do imóvel ao licitante vencedor.

**2.12.8** Eventual diferença positiva entre o lance oferecido e aceito pelo **VENDEDOR** e o valor da dívida será entregue ao **COMPRADOR**, mediante crédito em sua conta corrente em até 05 (cinco) dias do efetivo recebimento, fato que importará em recíproca quitação.

**2.12.8.1** O valor depositado na conta corrente do **COMPRADOR**, na forma da cláusula anterior, está compreendido a indenização por benfeitorias nos imóveis, nos termos do artigo 27, parágrafo 4º da Lei 9.514/97.

**2.12.8.2** AO **COMPRADOR** NÃO CABERÁ OUTRO PAGAMENTO PELO **VENDEDOR**, A TÍTULO DE (I) INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTUÁRIAS; (II) RECLAMAR O PAGAMENTO DE QUAISQUER QUANTIAS RELACIONADAS AO IMÓVEL.

**2.12.9** Verificado lances inferiores ao valor da dívida, no segundo leilão, a dívida do **COMPRADOR** será extinta com a entrega do termo de quitação pelo **VENDEDOR** no prazo de 05 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, ficando o **VENDEDOR** exonerado da obrigação de restituição ao **COMPRADOR** de qualquer quantia, a que título for, nos termos do artigo 27, parágrafo 5º da Lei 9.514/97.

**2.12.10** O **VENDEDOR** manterá as contas à disposição do **COMRADOR** por 12 (doze) meses, contados da realização dos leilões.

**2.13 Locação do Imóvel: É INEFICAZ PERANTE O VENDEDOR A CONTRATAÇÃO OU A PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, POR PRAZO SUPERIOR A 01 (UM) ANO, SEM A CONCORDÂNCIA POR ESCRITO DO VENDEDOR.**
**2.13.1 EVENTUAL LOCAÇÃO SERÁ DENUNCIADA NO PRAZO DE ATÉ 90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO VENDEDOR, COM PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA DESOCUPAÇÃO;**

**2.14 Outorga de Mandato: O COMPRADOR,** em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, constitui o **VENDEDOR** seu procurador para representá-lo exclusivamente nos instrumentos de rerratificação deste contrato, que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissão, especialmente quanto ao atendimento de exigências que porventura forem feitas para possibilitar o registro deste instrumento, assinando os competentes aditamentos, concordando com cláusulas e condições que não onerem o **COMPRADOR**, inclusive, substabelecer.

**2.15** Na hipótese de desapropriação do imóvel ou retomada pelo poder público, se submetidos ao regime de ocupação ou aforamento, o **VENDEDOR** fica autorizado pelo **COMPRADOR** a receber do poder público a indenização, ainda que referente a levantamento da oferta, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do **COMPRADOR**. Se a indenização por inferior ao saldo da dívida, o **VENDEDOR** promoverá a cobrança da diferença diretamente do **COMPRADOR**.

**2.16** O **COMPRADOR** e seus cônjuge ou companheiro(a) qualquer que seja o regime de bens, constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de

receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

**2.17 Declarações do Comprador**: O **COMPRADOR** declara que: (i) caso o imóvel seja submetido ao regime de ocupação e/ou aforamento, tem ciência que poderão ser retomados em caso de interesse público, a qualquer tempo, mediante pagamento de indenização; (ii) Comunicará ao **VENDEDOR** as alterações de suas informações cadastrais e manterá sempre atualizado o seu endereço para recebimento de correspondências.

**2.17.1 Declarações do Comprador e do Vendedor**: O **VENDEDOR** declara, relativamente ao imóvel: (i) não constituiu nenhum ônus real, exceto eventual apontamento previsto no presente Instrumento; (ii) desconhece a existência de eventuais débitos, condominiais e de IPTU até a presente data, exceto eventual apontamento previsto no presente Instrumento. O **COMPRADOR** (se pessoa física) declara que: (i) não está vinculado à Previdência social como empregador e; (ii) não é contribuinte na qualidade de produtor rural e não se sujeita às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS – Instituto Nacional de Seguro Social.

**2.17.2** Se enquadrado o **COMPRADOR** nas hipóteses previstas em **2.17.1** acima apresentará, para registro deste Contrato, ao Serviço de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS.

**2.17.3 COMPRADOR** e **VENDEDOR** declaram que foi dada a oportunidade de tomarem conhecimento prévio do conteúdo deste contrato e que não têm dúvida sobre os seus termos e condições.

**2.17.4** As **PARTES** identificadas neste Contrato declaram que foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do artigo 642-A da CLT e de distribuidores judiciais, sem prejuízo do disposto no artigo 54 da Lei 13.097/2015.

**2.17.5 COMPRADOR** e **VENDEDOR**, quando pessoas jurídicas, comprovarão a inexistência de débito perante a Fazenda Nacional, com apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND relativas a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da união, inclusive as contribuições sociais, emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil-RFB e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional-PGFN, válida por ocasião do registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis, desde que não estejam isentos de apresentação na forma da lei.

**2.17.6** São deveres e responsabilidades exclusivas do **COMPRADOR**, às suas exclusivas expensas:

(i) atender às notificações e providenciar o pagamento de multas e/ou débitos relativos ao estado de conservação do imóvel, inclusive mas não exclusivamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., independente da data em que tenham sido originados;

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exclusivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos;

(iii) providenciar o recolhimentos de quaisquer taxas e tributos, inclusive mas não exclusivamente, INSS e ISS caso o imóvel possua construção em andamento, concluído, reformado ou demolido, não averbados no Cartório de Registro de Imóveis competente, assumindo o pagamento de eventuais débitos, de que natureza forem e independentemente da data em que tenham sido originados, perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura;

(iv) cientificar-se da existência de Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Imóvel, obtendo informações atinentes e obrigando-se a cumpri-los, se aplicável;

(v) obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos.

(vi) providenciar, juntos ao órgãos competentes, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização do Leilão, sob pena da aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

(vii) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como, de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à presente data. Caso o **VENDEDOR** por ventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra, de referidas questões ou obrigações;
(viii) sem prejuízo de outras previstas no presente Instrumento, responsabilizar-se por todas as providências, riscos e despesas de sua responsabilidade, expressamente indicados no item **IV.3** do QR;

**2.17.7** Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Instrumento, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez), contados da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa de 10% (dez) por cento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O eventual não pagamento no prazo estabelecido implicará ainda, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

**2.17.8 Cessão e Transferência de Direitos:** O **VENDEDOR** poderá ceder ou transferir seus direitos decorrentes deste contrato no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel, objeto da garantia será transmitida ao cessionário ficando este sub-rogado em todos os direitos e obrigações. É vedada a cessão pelo **COMPRADOR** das obrigações ora assumidas no presente Contrato.

**2.18 Solidariedade**: Se neste contrato houver mais de um Comprador todos serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações previstas neste Instrumento.

**2.19 Tolerância**: A tolerância quanto ao descumprimento de qualquer obrigação, por qualquer das Partes não significa renúncia, perdão, novação ou alteração do que foi contratado.

**2.20 Disposições Finais**: As Partes aceitam as operações, cláusulas e condições pactuadas neste instrumento, as quais leram e concordaram, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título e que o Sr. Oficial forneça, juntamente com as vias devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas autenticadas das matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6.015/73.

**2.21 Foro**: As partes elegem o foro da situação do Imóvel.

O presente Instrumento é assinado em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

São Paulo, .

_____

**VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO**

_____

**COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**

**TESTEMUNHAS**:

_____
Nome:
RG nº.

CPF:
_____
Nome:

RG nº.
CPF:

Santander

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

| Valores da Operação | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Valor de Venda<br>R$ | 2. Valor da Entrada<br>R$ | 3. Valor do Parcelamento<br>R$ | 8. Prazo do Parcelamento<br>anos |

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

Declaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Leilão de venda e compra do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.
Em face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

São Paulo, / 200 .

_____
( Nome do Comprador ou Procurador com reconhecimento de firma)

Santander

| ANEXO VI | |
|---|---|
| **Ficha Cadastral – Pessoa Jurídica** | |
| **Dados pessoa jurídica** | |
| Razão Social: | CNPJ: |
| Endereço Completo sede Social: | Principal Atividade Econômica desenvolvida pela Empresa: |
| Data da última alteração ao Contrato Social/Estatuto e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos: | Data da Constituição e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos: |
| Dados do Imóvel adquirido em leilão promovido pelo Banco Santander (Brasil) em 10/05/2008:<br>LOTE nº: | |
| Nome representante legal nomeado em Estatuto/Procuração, conforme cláusula 3: | Nome Representante legal nomeado p/ procuração em vigência datada de / / : |

| **Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)** | | |
|---|---|---|
| Nome | Sexo<br>F<br>M | CPF |

| **Análise de Crédito Para Parcelamento de Pessoa Jurídica** | | | |
|---|---|---|---|
| **Dados Proponente / Empresário – Pessoa Jurídica** | | | |
| Razão Social: | | | CNPJ: |
| % Participação | Data de Admissão<br>/ / | Ramo de Atividade | Relação Faturamento 6 Meses (R$ Mil):<br>\| \| \| \| \| |

| **Dividas / Financiamentos** | | | |
|---|---|---|---|
| **Credor** | **Discriminação** | **Valor Mensal R$** | **Nº Prestações** |
| | | | |

| **Dados do imóvel a ser parcelado** | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço Completo | | | Bairro |
| **Valores da Operação** | | | |
| 1. Valor de Venda<br>R$ | 2. Valor da Entrada<br>R$ | 3. Valor do Parcelamento<br>R$ | 8. Prazo do Parcelamento<br>anos |

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

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

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

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

São Paulo, / /200 .

_____

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