

EDITAL DO LEILÃO

LEILÃO Nº 003/2019

LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Fabio Zukerman, matriculado na JUCESP sob nº 719, no **dia 27 de junho de 2.019, a partir das 14:00 horas**, na Avenida Angélica, nº 1.996, 3º andar, conjunto nº 308, São Paulo/SP – CEP 01228-200.

VENDEDOR – O vendedor é o proprietário/cedente dos imóveis, conforme indicado na descrição destes, e passará a ser designado simplesmente por "**VENDEDOR**": **BANCO SISTEMA S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua da Glória, 251, sala 402, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.543.115/0001-94, parte, neste ato representado por seus representantes legais, nos termos do seu Estatuto e/ou **NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade e Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.025.181/0001-67, neste ato representada por seus representantes legais, nos termos de seu Estatuto Social.

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

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

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condições de participação, habilitação e leilão on line

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Pagamento parcelado: 20% (vinte por cento) do valor da arrematação;
- (b) pagamento a vista: 100% (cem por cento) do valor da arrematação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.22. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste Edital.

Formalização da venda com pagamento à vista e parcelado

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

- (i) No caso de pagamento à vista, cheques no valor equivalente a 100% (cem por cento) do lance ofertado mais a comissão do leiloeiro.
- (ii) No caso de pagamento parcelado, quando cabível, cheques no valor equivalente ao sinal de 20% (vinte por cento) do lance ofertado mais a comissão do leiloeiro. O restante dos 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel será pago por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelo **VENDEDOR**, conforme as condições disponíveis no item 1.26.1 abaixo.

1.23.2. O **COMPRADOR** vencedor com lance online pagará, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou DOC, para as seguintes contas bancárias, conforme indicado pelo **VENDEDOR**:

BANCO SISTEMA S.A., CNPJ/MF nº 76.543.115/0001-94: ag. 0001, c/c 195829, no Banco BTG Pactual S/A (208);

NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/MF nº 27.025.181/0001-67: ag. 0001, c/c 36916-6, no Banco BTG Pactual S/A (208);

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

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

1.23.3. A comissão do leiloeiro deverá ser paga na totalidade da arrematação no prazo de até 03 (três) dias úteis subsequentes a contar da data da liberação do lance condicional.

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

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

1.25.1. Caso o **COMPRADOR** tenha participado do leilão físico e entregado cheque no valor equivalente ao sinal de 20% (vinte por cento) do lance ofertado mais a comissão e encargos de administração do Leiloeiro e não pague o valor remanescente do imóvel, no caso de pagamento à vista, o **VENDEDOR** e o Leiloeiro reterão o valor dado em sinal e a comissão e encargos de administração do Leiloeiro, a título de perdas e danos.

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

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

1.26. Para os pagamentos à vista, será concedido desconto, nos percentuais indicados no Anexo III, que contém a descrição dos imóveis.

1.26.1. Os pagamentos parcelados poderão ser realizados nas seguintes condições: um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo nas condições indicadas no Anexo III, que contém a descrição dos imóveis.

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

1.28. Nas hipóteses de pagamento parcelado previstas no item 1.26.1., o **VENDEDOR** poderá exigir, por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, a alienação fiduciária do Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**, devendo-se a escritura pública ser lavrada nos moldes do modelo lançado no Item A do Anexo I.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais,

catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

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

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

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

2.3.1. Na possibilidade de cessão de direitos à propriedade, o **COMPRADOR** adquirirá tão somente direitos e não a propriedade imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do **CESSIONÁRIO**, necessário se faz o registro de mencionada carta em nome do **CEDENTE** e, após, a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do **CESSIONÁRIO**.

2.3.2. As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas nas Informações Complementares de cada lote, constantes do Anexo III deste edital e no site do leiloeiro.

Responsabilidades do COMPRADOR

2.4. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- (v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) pela quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para essa(s) quitações e cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (vii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

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

2.6. O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR**

deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel. O **COMPRADOR** será o único e exclusivo responsável pela exploração econômica que vier a dar ao Imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração.

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

2.7.1. 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.

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

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

2.9. A partir da data de assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra, ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (caso o compromisso seja dispensado pelo **VENDEDOR**), o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

Transferência da posse

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

protocolada para o nome do **COMPRADOR** e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

2.10.1. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **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.

2.10.2. 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.

Formalização da venda

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

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

2.13. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão, respeitados os prazos previstos anteriormente na cláusula 2.11. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos da cláusula 2.18 abaixo.

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

2.15. O prazo referido na cláusula 2.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

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

dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. Comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura da Escritura de venda e compra ou do contrato de compra e venda, sob pena da aplicação de multa mensal de 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

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

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

Evicção de direito

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

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

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

3. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

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

3.2. Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do

protocolo ao **VENDEDOR**. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de "posse a justo título" para "área registrada".

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

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

Restituição do imóvel

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

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

3.7. Em qualquer hipótese de rescisão deste contrato, toda e qualquer benfeitoria realizada no Imóvel pelo **COMPRADOR** não será ressarcida pelo **VENDEDOR**.

3.8. Em qualquer hipótese que se opere a rescisão/resolução deste Contrato, declara o **COMPRADOR** ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda e qualquer indenização, multas e penalidades de qualquer natureza, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental relacionados ao Imóvel, desde que o fato gerador tenha se iniciado a partir da data do lance ofertado.

3.9. Ainda em qualquer hipótese de rescisão/resolução deste Contrato, fica assegurado ao **COMPRADOR** a realização da colheita da cultura mantida por ele ao tempo em que se manteve no Imóvel, assegurando, desde já, o **VENDEDOR**, os prazos para que a mesma seja realizada.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 4.1.** O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.
- 4.2.** O **COMPRADOR** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro www.zukerman.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.
- 4.3.** Caso o **COMPRADOR** esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.
- 4.4.** O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **COMPRADOR** e o **VENDEDOR**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação *online* dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo **VENDEDOR**, através do site www.zukerman.com.br. Cabe ao **VENDEDOR**, responder, perante o **COMPRADOR**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.
- 4.5.** O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.
- 4.6.** O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.
- 4.7.** O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.
- 4.8.** O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.
- 4.9.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.
- 4.10.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ANEXO I

A. ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Outorgante Vendedor: [***]

Outorgados Compradores: [***]e sua esposa [***]

S A I B A M quantos esta escritura virem que aos [***]xxxxx dias do mês de [***]de **dois mil e dezoito** [***]), nesta cidade de [***]XXXXXXXX, Estado de [***], perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste [***]º Tabelião de Notas, situado na [***], nº [***], (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente “**VENDEDOR**” [***] [outrora denominado [***] com sede na cidade de [***], Estado do [***], na [***], com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado do [***], sob NIRE nº. [***], com última consolidação do Estatuto Social em [***], arquivado sob nº. [***] em seção de [***] e Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em [***] arquivado sob nº. [***] em [***] cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representado por seus procuradores: [***], **estado civil, profissão**, portador da cédula de Identidade RG nº [***], inscrito no CPF/MF sob nº [***] e [***], **estado civil, profissão**, portador da cédula de Identidade RG nº [***] inscrito no CPF/MF sob nº [***] ambos com endereço comercial na [***], nos termos da procuração pública lavrada aos [***], no [***] Tabelião de Notas de [***], no livro nº [***], páginas [***], que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgados compradores, doravante designados simplesmente “**COMPRADORES**” [***], **brasileiro, profissão, portador da cédula de identidade RG nº. [***]- Polícia Civil/GO, inscrito no CPF sob nº. [***] e sua esposa [***], brasileira, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº. [***] inscrita no CPF sob nº. [***] casados sob o regime da comunhão [***] na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua [***], na cidade de [***], CEP [***].-Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Tabelião, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **I- CLÁUSULA 1 - DO(S) IMÓVEL(IS)**: Pelo(a)s outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, taxas e impostos dos imóveis: **.ORIGEM**: O imóvel supramencionado foi havido pelo(a)s outorgante(s) através de [***] registrada sob o R.[***] da mencionada matrícula **.-VALOR**: [***], conforme certidão. **1.1 -UMA ÁREA DE TERRAS RURAL MEDINDO [***] HA [***], DENOMINADO DE [***] [-, SITUADA NO MUNICÍPIO DE [***]- COMARCA DE [***] - ESTADO DE [***]”,** imóvel esse objeto da **matrícula de nº [***] do [***]º Registro de Imóveis da Comarca de [***]**, **.ORIGEM**: O imóvel supramencionado foi havido pelo(a)s outorgante(s) através de [***] registrada sob o R.[***] da mencionada matrícula.- **VALOR**: **Valor venal: R\$[]**, conforme certidão; **CLÁUSULA 2 - DADOS CONSTANTES NO CCIR**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR [***], devidamente quitado, com a seguinte descrição: denominação do imóvel rural: [***] – Indicações para localização do Imóvel Rural: [***] – Município Sede do Imóvel Rural: [***]– UF: MT – Módulo Rural: [***]– Nº. Módulos Rurais: [***]– Módulo Fiscal: [***]. – Nº. Módulos Fiscais: [***]– FMP: [***]ha. – Classificação fundiária: [***] – Área total: [***]ha. – Nome do titular: Banco Bamerindus do Brasil S/A. – Número do CCIR: 16867868186 – Código do Imóvel Rural: [***]-5. O CCIR corresponde à área do imóvel objeto da venda, juntamente com as áreas dos imóveis objeto das matrículas nºs. [***].**

CADASTRO NA RFB: O imóvel encontra-se cadastrado junto à Receita Federal do Brasil sob **NIRF nº. [***]** (NIRF correspondente à área do imóvel objeto da venda, emitida aos [***], válida até [***], Código de controle: [***] **-VALOR – 4.1.** Valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Nova Marilândia para fins de ITBI: R\$ [***]. Valor atribuído pelas partes [***] [***] **CLÁUSULA 3 - PREÇO E AQUISIÇÃO E POSSE: 3.1** - Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, exceto os descritos na cláusula ônus, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para **vender referido(s) imóvel(eis)**, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima, pelo preço certo e ajustado de **R\$ [***]**, que confessa(m) ter recebido anteriormente em moeda boa e corrente, pelo que dá a mais ampla e geral quitação de pago(s) e satisfeito(s), cedendo e transferindo para a pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda posse, domínio, direitos e demais ações que exerciam sobre aludido(s) imóvel(eis), para que dele o(a)(s) comprador(a)(es) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como seu que fica sendo, obrigando-se o(a)(s) vendedor(a)(es), por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Desde a data de imissão na posse, o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, ainda que fato gerador tenha ocorrido anteriormente a celebração desta escritura, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o Imóvel, (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções, reformas e demolições, (iv) por promover toda e qualquer regularização cadastral, ambiental, fiscal e registral perante às autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração do contrato, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título, incluindo mas não se limitando à demarcação e localização da fração ideal transmitida. **3.2** O Vendedor transfere à Compradora, neste ato, toda posse, domínio, direitos e ação sobre o IMÓVEL que tinha e vinha exercendo, não só por força da presente, como da cláusula “constituti”, obrigando-se ela Compradora, por si, seus bens, herdeiros, sucessores, a todo o tempo que dívida haja, a fazer esta venda e escritura, sempre boa, firme e valiosa, respondendo também pela evicção de direitos. **3.3** - O(a)(s) comprador(a)(es) tem ciência de que o imóvel se encontra ocupado, sendo transmitido ao(s) comprador(es) apenas a posse indireta do imóvel, de modo que este poderá promover a desocupação. O(a) comprador(a) declara ainda que não poderá reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. **3.4** - Os compradores são os exclusivos responsáveis pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, ainda que lançados em nome do vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente, ainda que relativos à período anterior, pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração, que será o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda indenização, multas, penalidades, contingências e/ou passivo, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental existente no imóvel, da matrícula nº. [***] do [***]º Cartório de Registro de Imóveis de [***], referente tão e somente ao imóvel, assim como o uso ou ocupação indevido que der ao imóvel, e pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições, e assumiu a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral junto aos órgãos da administração pública competente, concessionárias, bem como eventuais órgãos ou terceiros competente, ou seja, CCIR, ITR, NIRF, no prazo de 60 dias contados da data do registro desta escritura no RGI Competente, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título. **3.5** - O vendedor também não faz promessa ou presta garantia ao

comprador com relação a características como construções, instalações, benfeitorias, culturas, plantações, pastagens, nascentes ou de proteção ambiental, áreas de reserva legal, áreas de interesse ecológico, áreas alagadas, pântanos, várzeas, servidões, direitos de passagem, caminhos, passagens, trilhas, faixa de fronteira, terra indígena, terra ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, tempo de ocupação antrópica, ou outras características do imóvel ou restrições ao uso ou ocupação do imóvel. Embora o vendedor renuncie em favor do comprador a propriedade sobre benfeitorias ou coisas móveis existentes no imóvel, não há promessa ou garantia em favor do comprador quanto à existência ou ao estado de benfeitorias ou coisas móveis. . **CLÁUSULA 4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - **4.1.** Em garantia do pagamento da dívida, representada pelas parcelas dispostas na cláusula [***] (parcelas estas, que para os fins do artigo 27, § 2º da Lei 9.514/77 é considerado o valor da dívida, garantida pelo imóvel da Cláusula 1.1), incluindo principal e acessórios, os outorgados compradores, como devedores, alienam em caráter fiduciário, ao outorgante vendedor, o imóvel referido no item 1.1, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **4.2.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel referido no item 1.1 e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até os outorgados compradores cumprirem integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se os outorgados compradores a guardar o imóvel e mantê-lo em bom estado de conservação, bem como a pagar pontualmente todas as despesas referentes à regularização do imóvel e todos os impostos, contribuições ou outros tributos que incidam sobre o imóvel, podendo o outorgante vendedor, a qualquer tempo, vistoriá-lo ou exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos. Ficando, portanto, assegurado aos outorgados compradores, enquanto estiver adimplente, o uso por sua conta e risco do imóvel, para os efeitos do inciso V do artigo 24 da Lei 9.514/97. **4.3.** Os outorgados compradores, já como titulares do domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declaram, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidente e que não sendo empregador, não está sujeito às exigências da Lei 8.212/91 e seu regulamento. **4.4.** Os outorgados compradores concordam e estão cientes que esta garantia poderá ser cedida ou transferida, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo proprietário ou outorgante vendedor, ficando o cessionário responsável por todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária, inclusive seguros. **4.5.** Mediante o registro da escritura de venda e compra com alienação fiduciária ora celebrado estará constituída a propriedade fiduciária em nome do outorgante vendedor, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se os outorgados compradores possuidores direto e o outorgante vendedor possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. **4.6.** A posse indireta em que fica investido o outorgante vendedor manter-se-á enquanto os outorgados compradores não concluírem o pagamento do preço e obrigações acessórias, obrigando-se os outorgados compradores a manterem, conservarem e guardarem o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que seja inerente à garantia, tais como, contribuições devidas ao INCRA, Receita Federal, condomínio, de utilização do edifício e outros eventos. **4.7.** Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os outorgados compradores desejem efetuar, às suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada ao outorgante vendedor, e integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão, não havendo jamais o direito de retenção por benfeitorias, mesmo que autorizadas, conforme os parágrafos 4º e 5º do

27 artigo da Lei 9.514/77. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que exceder, considerando-se nela o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97. Se o outorgante vendedor ficar com o imóvel, na hipótese de não ser atingido o valor da dívida em 2º leilão, considerar-se-á extinta a dívida e não haverá nenhum direito de indenização por parte do vendedor de qualquer tipo de benfeitoria havida no imóvel. **4.8.** Os outorgados compradores, como possuidores diretos do imóvel, poderão locá-lo a terceiros, caso em que se obrigam, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: **a)** a propriedade fiduciária em nome do outorgante vendedor; **b)** ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poder ser pleiteado perante o outorgado comprador, como locador; **d)** a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)** à inexistência de seu direito de preferência ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do outorgante vendedor ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; e **f)** na eventualidade de oposição à locação pelo outorgante vendedor, como proprietário fiduciário, este e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação. **4.9.** Locado o imóvel, os outorgados compradores deverão no prazo de 10 (dez) dias, notificar o outorgante vendedor, com a apresentação de cópia do contrato de locação. **4.10.** Os outorgados compradores poderão transmitir os direitos deste negócio, desde que haja prévia e expressa anuência do outorgante vendedor, e que o novo adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos nesta escritura. **4.11.** Pagas as parcelas conforme cláusula 5, o outorgante vendedor, no prazo de trinta (30) dias a contar da data da quitação da última parcela, fornecerá aos outorgados compradores o termo de quitação, sob pena de multa equivalente a meio por cento por mês, ou fração sobre o valor do contrato, nos termos do §1º, artigo 25 da Lei 9.514/97. **4.12.** Com o termo de quitação, os outorgados compradores averbarão o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, na sua pessoa, a plena propriedade do imóvel.

CLÁUSULA 5 - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – : A Dívida Garantida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na OPERAÇÃO GARANTIDA ou ainda nas seguintes hipóteses: a) descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento; b) se o imóvel dado em garantia fiduciária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo os afete no todo ou em parte; c) a superveniência de desapropriação do Imóvel; d) atraso de qualquer parcela e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento, independentemente de qualquer notificação; e) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento do **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**; e) falta de manutenção no imóvel oferecido em garantia que não o deixem em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização no mesmo, sem prévio e expresso consentimento do **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, de obras de demolição; constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; f) falta de apresentação, quando solicitado pelo **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis dados em garantia e que sejam de responsabilidade dos

OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES ; g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que os OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES não apresentem reforço, depois de devidamente notificados; h) comprovação de declaração falsa prestada pelos OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES ou da qual tenham conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento; i) falência, recuperação judicial e/ou insolvência dos OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES; j) quando contra os OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES for movida alguma ação que afete o imóvel dado em garantia da dívida; l) quando os OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES não cientificarem o locatário das condições expressas neste instrumento; m) A constatação de qualquer fato que possa afetar, no entendimento do **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, a garantia do presente Acordo (imóvel alienado fiduciariamente) e/ou a higidez de qualquer outra garantia prestada pela **OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES**, ou ainda, se esta não substituir e/ou complementar a garantia originariamente prestada por outra, quando considerado necessário e solicitado, de modo a garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas no presente Acordo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da solicitação encaminhada pelo **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, nesse sentido; n) Se os OUTORGANTES DEVEDORES FIDUCIANTES fornecerem ao **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, informações incompletas, falsas ou imprecisas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitirem informações que se fossem do conhecimento **OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO**, poderiam alterar o julgamento a respeito das condições do acordo a ser homologado. **CLÁUSULA 6 - DESAPROPRIAÇÃO** - **6.1.** No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, o outorgante vendedor receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a ao pagamento das Parcelas vincendas e liberando o saldo, se houver ao outorgado comprador. **6.2.** Se a indenização ofertada pela desapropriação for inferior ao valor das Parcelas vincendas, os outorgados compradores pagarão a diferença apurada no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de notificação enviada pelo outorgante vendedor, sob pena de execução do Saldo Moratório. **CLÁUSULA 7 - PRAZO DE PURGAÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO** - **7.1.** Para os fins do §2º do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 02 (dois) dias, contados da data de vencimento da parcela não paga. **7.2.** Decorrido o prazo de carência, os outorgados compradores serão intimados para purgar a mora, em quinze (15) dias, conforme preceitua o artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97 ("Prazo Purgação"). **7.3.** Os devedores serão intimados para que paguem as parcelas vencidas e que vierem a vencer, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, despesas de cobrança e de intimação. **7.4.** Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores que o Prazo de Purgação não representará direito em favor dos outorgados compradores. **7.5.** O pagamento insuficiente, como o pagamento de Parcela vencida e não do Saldo Moratório vencido antecipadamente, não exonerará os outorgados compradores, que continuarão em mora para todos efeitos legais e contratuais. **7.6.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo outorgante vendedor ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o Saldo Moratório; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel em questão, a critério desse Oficial, por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos; **c)** a intimação será feita pessoalmente aos outorgados compradores, representantes legais ou ao procuradores regularmente constituídos; **d)** quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos houver procurado os intimados em seu domicílio ou residência sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família, ou em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Novo Código de

Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), nos termos do disposto pelo Art. 26, §3º-A da Lei nº. 9.541/97, e) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação, disposta no item anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência; f) se os fiduciários, ou seus representantes legais se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que à vista da certidão, promoverá a intimação do mesmo por edital que será publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel aplicável. **7.7.** Purgada a mora, manter-se-á válida e eficaz a alienação fiduciária, cabendo ao outorgado comprador o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. O valor do pagamento será entregue ao fiduciário nos três dias seguintes ao pagamento, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. **7.8.** Na hipótese de os outorgados compradores deixarem de purgar a mora no prazo, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá após 30 (trinta) dias da expiração do prazo para a purgação da mora, a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, à vista da prova do pagamento, pelo outorgante vendedor, do imposto de Transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio. **7.9.** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos outorgados compradores pagarem o Saldo Moratório e as despesas com as intimações e com o leilão público, com relação aos anúncios e comissões do leiloeiro, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária, conforme aduz o artigo 26-A, §2º da Lei 9.514/97. **7.10.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos devedores o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somando os encargos e despesas, aos valores de imposto sobre transmissão “inter vivos” e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos devedores fiduciários, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos, conforme artigo 27, §2º-B da Lei 9.514/97. **CLÁUSULA 8 - LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Uma vez consolidada a propriedade em nome do outorgante vendedor, deverá levar o imóvel para ser alienado em público leilão extrajudicial. **8.1.** O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, devendo ser ofertado pelo valor previsto na cláusula 5 desta Escritura. **8.2.** Não havendo oferta em valor igual ou superior ao ofertado, o imóvel em questão será ofertado em 2º leilão dentro de quinze (15) dias contados da data do primeiro leilão público, em que será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais. **8.3.** O leilão público (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária. Os outorgados compradores serão comunicados mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **8.4.** O outorgante vendedor, já como titular do domínio pleno do imóvel em questão, transmitirá seu domínio e posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao adquirente no leilão judicial. **8.5.** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **a) valor do imóvel** é o valor previsto para cada imóvel na cláusula 5, incluído o valor de todas as benfeitorias executadas às expensas dos outorgados compradores, obedecidos os demais requisitos previstos nesta escritura; **b) valor da dívida** é o equivalente, à soma das seguintes quantias: **(c)** porcentagem do valor do Saldo Moratório do imóvel nos termos da cláusula 5, nele incluídas

as prestações e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade em favor do outorgante vendedor, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **(d)** comissão do leiloeiro; **(e)** despesas com intimação do outorgado comprador e editais de publicação; **(f)** despesas com a consolidação da propriedade em favor do outorgante vendedor; **(v)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **(g)** ITR, CCIR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **(h)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo outorgante vendedor, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao outorgado comprador; **(i)** custeio dos reparos necessários à reposição dos imóveis em idêntico estado de quando foi entregue ao outorgado comprador, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições ao outorgante vendedor ou ao adquirente no leilão extrajudicial; **(j)** imposto de transmissão, que eventualmente tenha sido pago pelo outorgante vendedor, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos outorgados compradores. **8.7.** No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao Saldo Moratório do imóvel, a critério exclusivo do outorgante vendedor, poderá ser aceito lance inferior ao Saldo Moratório, sem que disso caiba qualquer indenização aos outorgados compradores. **8.8.** Extinta a dívida, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o outorgante vendedor disponibilizará aos outorgados compradores termo de extinção da obrigação. **8.9.** Os outorgados compradores deverão entregar o imóvel excutido, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao outorgante vendedor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere a cláusula 5 supra, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o outorgante vendedor, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o outorgante vendedor, nos termos desta cláusula, até a data em que o outorgante vendedor vier a ser imitado na posse. **8.10.** *Se o imóvel em questão estiver locado, arrendado ou dado em comodato, a locação, arrendamento ou o comodato, conforme aplicável, poderá ser denunciado com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se houver anuência por escrito do outorgante vendedor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no outorgante vendedor.* **8.11.** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o outorgante vendedor, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes do imóvel objeto da excussão, quer tenham adquirido no leilão ou posteriormente, poderá requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso de adquirente), declarando-se os outorgados compradores cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº. 9.514/97 a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do outorgante vendedor, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **CLÁUSULA 9 – CERTIDÕES** - **9.1.** O vendedor apresenta: I- Certidão da matrícula e negativa de ônus real, do imóvel vendido, objeto da matrícula nº [***], expedida pelo Registro Geral de Imóveis, da cidade e Comarca de [***] datada de [***]; II- Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, em nome do Outorgante Vendedor, expedida via Internet (www.pgfn.fazenda.gov.br), aos [***], válida até [***], Código de Controle da Certidão: [***]; III-

Certidão negativa de débitos do Ministério do Trabalho, em nome do Outorgante Vendedor, expedida via Internet pela Secretaria de Inspeção do Trabalho (www.mte.gov.br), aos [***]; **IV-** Certidão negativa de distribuição para fins gerais, processos originários cíveis e criminais - nº [***], em nome do Outorgante Vendedor, expedida via Internet pelo Tribunal Regional Federal da 1ª [***] aos [***]; **V-** Certidão negativa de débito nº [***], em nome do Outorgante Vendedor, expedida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, aos [***], válida até [***]; **VI-** Certidão negativa de embargo nº [***], em nome do Outorgante Vendedor, expedida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, aos [***], válida até [***]. **CLÁUSULA 10 - CND ITR - 10.1.** O vendedor apresenta a certidão negativa de Imposto Territorial Rural sobre o referido imóvel, o que é aceito pelos compradores, cada qual se responsabilizando expressamente, de acordo com sua propriedade, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos. **CLÁUSULA 11 - DECLARAÇÕES DO VENDEDOR – 11.1.** O vendedor declara, sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(I)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, com exceção da Ação de Reintegração de Posse mencionada na cláusula 1.1, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que os outorgados compradores concordam expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(II)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(III)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(IV)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(V)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(VI)** a execução desta Escritura não viola: **(a)** as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; **(b)** nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e **(c)** nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado, **(d)** não está vinculado ao INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) como produtor rural, **(e)** providenciará a abertura da nova matrícula e **(f)** que se por qualquer motivo a presente escritura necessitar ser retificada e/ou ratificada, assumirá todos os custos decorrentes da re-ratificação. **CLÁUSULA 12 - DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES 12.1.** - **(I)** os compradores obrigam-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não

compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverão os compradores levarem a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, os compradores deverão comprovar que tomaram todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade; **(II)** os compradores declaram que vistoriaram o imóvel e têm conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra e Aditivo celebrados entre as partes, sendo que destes últimos dispensa o registro; **(III)** os compradores assumem integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura, **(IV)** irão, às suas expensas e quando necessário, se inscrever no Cadastro Ambiental Rural e no Programa de Regularização Ambiental no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação, e ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento do termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão a averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, sob pena de aplicação, **(V)** tem ciência do inteiro processo de Reintegração de Posse nº. 31058-95.2012.911.0041, em trâmite perante a 2ª Vara Cível Especializada em Direito Agrário da Comarca de Cuiabá (MT), **(VI)** pleiteará, em conjunto com o vendedor, sua inclusão no polo passivo do processo de Reintegração de Posse, onde neste mesmo ato noticiará que chegou a um acordo para aquisição do imóvel, momento em que as partes requererão, em conjunto, a homologação do acordo, requerendo a extinção do processo em relação ao comprador, nos termos da minuta constante no Anexo II do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, **(VII)** renuncia, desde logo, a eventual direito existente relativo à usucapião (ou à aquisição da propriedade/direito real por este meio) em face do imóvel. **CLÁUSULA 13 -**

DECLARAÇÕES DAS PARTES – 15.1. **(I)** as partes declaram que, tem pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433, datada de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09.09.1986 e do art. 407, inciso VI da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça de [***], e dispensam a apresentação de todas as demais certidões, inclusive **Justiça Trabalhista, Tribunal de Justiça do Estado de [***], Certidão Negativa de Execução Fiscal e Feitos Ajuizados;** **(IV)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente Escritura; **CLÁUSULA**

14 - COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE– 14.1. Os compradores responderão integralmente por danos morais e materiais que causarem ao vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelos compradores e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o vendedor incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade dos compradores, estes últimos deverão, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelos compradores, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.- **CLÁUSULA 15 -COMPROMISSO DE**

ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: O COMPRADOR responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao VENDEDOR, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo

COMPRADOR e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

CLÁUSULA 16 - ITBI: A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **CLÁUSULA**

17 - INDISPONIBILIDADE: Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, foi efetuada consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*): [***]- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI.**- Paga esta Emols. R\$ [***]- Estado R\$ [***]- IPESP R\$ [***] ISS R\$ [***] MP R\$ [***]- R. Civil R\$ [***]- Trib. Justiça R\$ [***] - SCM R\$ [***]- Total R\$ [***].- Eu, _____, Tabelaão, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.-----

BANCO [*]**

P/p.[*]**

BANCO [*]**

P/p. [*]**

[*]**

[*]**

[*]**

TABELIÃO

B. ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedor: [***]

Outorgados Compradores: [***]e sua esposa [***]

S A I B A M quantos esta escritura virem que aos [***]xxxxx dias do mês de [***]de **dois mil e dezoito [***]**, nesta cidade de [***]XXXXXXXX, Estado de [***], perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste [***]º Tabelião de Notas, situado na [***], nº [***], (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente “**VENDEDOR**” [***] [outrora denominado [***] com sede na cidade de [***], Estado do [***], na [***], com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado do [***], sob NIRE nº. [***], com última consolidação do Estatuto Social em [***], arquivado sob nº. [***] em seção de [***] e Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em [***] arquivado sob nº. [***] em [***] cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representado por seus procuradores: [***], estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº [***], inscrito no CPF/MF sob nº [***] e [***], estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº [***] inscrito no CPF/MF sob nº [***] ambos com endereço comercial na [***], nos termos da procuração pública lavrada aos [***], no [***] Tabelião de Notas de [***], no livro nº [***], páginas [***], que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgados compradores, doravante designados simplesmente “**COMPRADORES**” [***], brasileiro, profissão, portador da cédula de identidade RG nº. [***]- Polícia Civil/GO, inscrito no CPF sob nº. [***] e sua esposa [***], brasileira, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº. [***] inscrita no CPF sob nº. [***] casados sob o regime da comunhão [***] na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua [***], na cidade de [***], CEP [***].-Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Tabelião, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **I- CLÁUSULA 1 - DO(S) IMÓVEL(IS):** Pelo(a)s outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, taxas e impostos dos imóveis: .**ORIGEM:** O imóvel supramencionado foi havido pelo(a)s outorgante(s) através de [***] registrada sob o R.[***] da mencionada matrícula .-**VALOR:** [***], conforme certidão. **1.1 -UMA ÁREA DE TERRAS RURAL MEDINDO [***] HA [***], DENOMINADO DE [***] -, SITUADA NO MUNICÍPIO DE [***]- COMARCA DE [***] – ESTADO DE [***]”,**, imóvel esse objeto da matrícula de nº [***] do [***]º Registro de Imóveis da Comarca de [***], .**ORIGEM:** O imóvel supramencionado foi havido pelo(a)s outorgante(s) através de [***] registrada sob o R.[***] da mencionada matrícula.-**VALOR:** Valor venal: R\$[] ,conforme certidão; **CLÁUSULA 2 - DADOS CONSTANTES NO CCIR:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR [***], devidamente quitado, com a seguinte descrição: denominação do imóvel rural: [***] – Indicações para localização do Imóvel Rural:

[***] – Município Sede do Imóvel Rural: [***]– UF: MT – Módulo Rural: [***]– Nº. Módulos Rurais: [***]– Módulo Fiscal: [***]. – Nº. Módulos Fiscais: [***]– FMP: [***]ha. – Classificação fundiária: [***] – Área total: [***]ha. – Nome do titular: Banco Bamerindus do Brasil S/A. – Número do CCIR: 16867868186 – Código do Imóvel Rural: [***]-5. O CCIR corresponde à área do imóvel objeto da venda, juntamente com as áreas dos imóveis objeto das matrículas nºs. [***].

CADASTRO NA RFB: O imóvel encontra-se cadastrado junto à Receita Federal do Brasil sob **NIRF nº.[***]** (NIRF correspondente à área do imóvel objeto da venda, emitida aos [***], válida até [***], Código de controle: [***] **–VALOR – 4.1.** Valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Nova Marilândia para fins de ITBI: R\$ [***]. Valor atribuído pelas partes [***] [***]

CLÁUSULA 3 - PREÇO E AQUISIÇÃO E POSSE: **3.1** - Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, exceto os descritos na cláusula ônus, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para **vender referido(s) imóvel(eis)**, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima, pelo preço certo e ajustado de **R\$ [***]**, que confessa(m)ter recebido anteriormente em moeda boa e corrente, pelo que dá a mais ampla e geral quitação de pago(s) e satisfeito(s), cedendo e transferindo para a pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda posse, domínio, direitos e demais ações que exerciam sobre aludido(s) imóvel(eis), para que dele o(a)(s) comprador(a)(es) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como seu que fica sendo, obrigando-se o(a)(s) vendedor(a)(es), por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Desde a data de imissão na posse, o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, ainda que fato gerador tenha ocorrido anteriormente a celebração desta escritura, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o Imóvel, (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções, reformas e demolições, (iv) por promover toda e qualquer regularização cadastral, ambiental, fiscal e registral perante às autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração do contrato, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título, incluindo mas não se limitando à demarcação e localização da fração ideal transmitida. **3.2** O Vendedor transfere à Compradora, neste ato, toda posse, domínio, direitos e ação sobre o IMÓVEL que tinha e vinha exercendo, não só por força da presente, como da cláusula “constituti”, obrigando-se ela Compradora, por si, seus bens, herdeiros, sucessores, a todo o tempo que dúvida haja, a fazer esta venda e escritura, sempre boa, firme e valiosa, respondendo também pela evicção de direitos. **3.3** - **O(a)(s) comprador(a)(es) tem ciência de que o imóvel se encontra ocupado, sendo transmitido ao(s) comprador(es) apenas a posse indireta do imóvel, de modo que este poderá promover a desocupação. O(a) comprador(a) declara ainda que não poderá reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes.****3.4** - Os compradores são os exclusivos responsáveis pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, ainda que lançados em nome do

vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente, ainda que relativos à período anterior, pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração, que será o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda indenização, multas, penalidades, contingências e/ou passivo, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental existente no imóvel, da matrícula nº. [***] do [***]º Cartório de Registro de Imóveis de [***], referente tão e somente ao imóvel, assim como o uso ou ocupação indevido que der ao imóvel, e pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições, e assumiu a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral junto aos órgãos da administração pública competente, concessionárias, bem como eventuais órgãos ou terceiros competente, ou seja, CCIR, ITR, NIRF, no prazo de 60 dias contados da data do registro desta escritura no RGI Competente, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título. **3.5** - O vendedor também não faz promessa ou presta garantia ao comprador com relação a características como construções, instalações, benfeitorias, culturas, plantações, pastagens, nascentes ou de proteção ambiental, áreas de reserva legal, áreas de interesse ecológico, áreas alagadas, pântanos, várzeas, servidões, direitos de passagem, caminhos, passagens, trilhas, faixa de fronteira, terra indígena, terra ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, tempo de ocupação antrópica, ou outras características do imóvel ou restrições ao uso ou ocupação do imóvel. Embora o vendedor renuncie em favor do comprador a propriedade sobre benfeitorias ou coisas móveis existentes no imóvel, não há promessa ou garantia em favor do comprador quanto à existência ou ao estado de benfeitorias ou coisas móveis. **CLÁUSULA 4 - CERTIDÕES**: O(a)s vendedor(a)(es) apresenta(m): (i) certidão da matrícula do(s) imóvel(is); (ii) O VENDEDOR deixa de apresentar as certidões relativas aos artigos 47, I, “b”, da Lei 8.212, de 24/07/1991; no artigo 257, I, “b”, do Decreto nº. 3.048, de 06/05/1999; e no artigo 1º do Decreto 6.106, de 30/04/2007, referentes às Certidões Negativas de Débitos emitidas pelo INSS e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e da Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, invocando perante este Tabelião os precedentes do STF; do Conselho Superior da Magistratura, do Tribunal de Justiça de São Paulo, do Conselho Nacional da Justiça, bem como os precedentes autorizativos da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, dos pareceres 166/2015-E, de 27/05/2015, e com decisão de 08/06/2015; e 288/2014-E, e com decisão de 08/06/2015; e 288/2014-E, de 25/09/2014, com decisão em 29/09/2014; e, por fim, o item 59.2, do capítulo XIV do Provimento nº. 58/89 da CGJSP-Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, pontuando que inexistente justificativa razoável para condicionar o registro de títulos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias.- **CLÁUSULA 5 - CNDs**: O(a)s vendedor(a)(es) apresenta(m) a certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural sobre o(s) referido(s) imóvel(is), o que é aceito e assumido pelo(a)s comprador(a)(es), por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos.- **CLÁUSULA 6 - DECLARAÇÕES DO**

VENDEDOR: O(a)(s) vendedor(a)(es) declara(m), sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) concorda(m) expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, cada qual ao que der causa, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)** há débitos de impostos e de condomínio pendentes sobre o imóvel objeto da presente, declaração essa que é aceita e assumida pelos Compradores; **(iii)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(iv)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vi)** a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado.- **CLÁUSULA 7 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR:****(i)** o(a)(s) comprador(a)(es) obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o COMPRADOR levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o COMPRADOR deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade; **(ii)** o(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) que vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização precária, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura; **(iii)** o(a)(s) comprador(a)(es) assumem integral responsabilidade pelas despesas de transmissão e registro relativas à presente escritura; **(iv)** o(a)(s) comprador(a)(es) declaram cientes dos eventuais riscos da operação.- **CLÁUSULA 8 - DECLARAÇÕES DAS PARTES:****(i)** as partes declaram

que em atenção ao item 42, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT; **(ii)** as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter “*ad corpus*”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares ou resolução do negócio; **(iii)** nos termos do artigo 448, do Código Civil, as partes declaram e aceitam que o(a)s vendedor(a)(es) não responderá(ão) em qualquer hipótese pela evicção; **(iv)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura.- **CLÁUSULA 9 - COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** O COMPRADOR responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao VENDEDOR, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo COMPRADOR e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. **CLÁUSULA 10 - ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **CLÁUSULA 11 - INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)s outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*): [***]- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI.**- Paga esta Emols. R\$ [***]– Estado R\$ [***]– IPESP R\$ [***] ISS R\$ [***] MP R\$ [***]– R. Civil R\$ [***]– Trib. Justiça R\$ [***] - SCM R\$ [***]– Total R\$ [***].- Eu, _____, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.-----

BANCO [*]**

P/p.[*]**

BANCO [*]**

P/p. [*]**

[*]**

[*]**

[*]**

TABELIÃO

ANEXO II

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

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

I - PARTES

1. [●], [●], com sede na Cidade de [●], Estado [●], na [●], [●], [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de promitente vendedor, doravante denominados simplesmente "Promitente Vendedor"; e,
2. [●], brasileiro, [●], portador da cédula de identidade R.G. n.º [●] e inscrito no C.P.F n.º [●], endereço na [●], n.º [●], na Cidade de [●], na qualidade de promissário comprador, doravante denominado simplesmente "Promissário Comprador";

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

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – IMÓVEL

1.1. Características do Imóvel: O Promitente Vendedor é legítimo proprietário, do bem Imóvel objeto da matrícula nº 19.338 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba - SP, objeto dos ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, judicial e condominial, descritos no Edital de Leilão e na Ata de Arrematação devidamente assinada pelo Promissário Comprador, doravante simplesmente denominado como "Imóvel", que assim se descreve, caracteriza e confronta:

"[●]."

1.1.1. O Imóvel foi adquirido pelo Promitente Vendedor por força da [●], em [●] de [●] de [●], conforme consta na matrícula nº [●] sob o R. [●].

1.1.2. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ("INCRA") sob CCIR de nº [●] e perante a Receita Federal do Brasil sob nº [●].

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1 Aquisição do Imóvel: Por força do presente Contrato, o Promitente Vendedor compromete-se a vender o Imóvel ao Promissário Comprador, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, pelo preço e demais condições abaixo estabelecidas neste Contrato, em especial àquelas previstas no Item 4.1. abaixo.

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

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

[PARA PAGAMENTO À VISTA SEGUIR COM ESTA CLÁUSULA]

3.1. Preço: O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de R\$ [●] ([●]), pagos através de TED para a Agência: 0001 Conta n.º 195829 do Banco BTG Pactual S/A favorecido Banco Sistema S/A, integralmente, o qual, após a devida compensação, o Promitente Vendedor da plena quitação ao promissário comprador inerente ao preço ajustado.

[PARA PAGAMENTO À PRAZO SEGUIR COM ESTAS CLÁUSULAS]

3.1. Preço: O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de R\$ [●] ([●]), do qual R\$ [●] ([●]) referente a [●]% ([●]) sobre o valor do preço, à título de sinal, já pago em [●]/[●]/[●], através de TED para a Agência: 0001 Conta n.º 195829 do Banco BTG Pactual S/A favorecido Banco Sistema S/A, e o saldo no valor de R\$ [●] ([●]) será pago em [●] parcelas anuais e consecutivas, sem juros e correção monetária, pelo importe de R\$ [●] ([●]), sendo o vencimento da primeira parcela em [●]/[●]/[●].

3.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo Promissário Comprador, de acordo com a variação positiva mensal acumulada do IGPM-FGV; e (ii) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.3. Caso qualquer um dos pagamentos indicados no item 3.1. não sejam realizados, o Promitente Vendedor notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o Promissário Comprador para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da notificação regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o Promitente Vendedor poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada, nos termos da cláusula 7 abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - POSSE

4.1. Imissão na Posse do Imóvel: O Promissário Comprador tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas neste Compromisso e detalhadas no Anexo I do Edital do Leilão.

4.1.1. A partir da data de imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador, que ocorre a partir da assinatura deste contrato e a quitação do preço, este passará a ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todos os encargos e impostos referentes ao Imóvel, ainda, os lançados em nome do Promitente Vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente.

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

4.1.3. Tendo em vista que o Imóvel se encontra ocupado por terceiros, será transmitido ao Promissário Comprador apenas a posse indireta do Imóvel, de modo que este poderá promover a desocupação, do ocupante. O Promissário Comprador declara ainda que não poderá reclamar do Promitente Vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. **[UTILIZAR ESTA CLÁUSULA APENAS SE O IMÓVEL**

ESTIVER OCUPADO]

4.1.4. O Promissário Comprador assume a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal e/ou registral perante as autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração deste Compromisso, eximindo o Promitente Vendedor de todo e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título.

[CASO A ESCRITURA NÃO POSSA SER LAVRADA IMEDIATAMENTE, UTILIZAR OS SUBITENS ABAIXO]

4.1.4.1. Contudo, caberá ao Promitente Vendedor tomar as providências cabíveis para **[relacionar as providências cabíveis necessárias]**.

4.1.4.2. Pactuam as partes que o prazo para que o Promitente Vendedor possa cumprir integralmente as obrigações assumidas no item 4.1.4.1. é indeterminado e que, efetuadas as providências cabíveis e concretizado o registro da propriedade na matrícula, o Promitente Vendedor deverá notificar o Promissário Comprador para que se dê início à contagem do prazo previsto no item 5.1.

CLÁUSULA QUINTA - ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

5.1. Da Lavratura da Escritura: A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pelo Promitente Vendedor ao Promissário Comprador, em até 180 (cento e oitenta) dias após a data de arrematação, prazo este que poderá ser prorrogado, caso a documentação do Promitente Vendedor não esteja disponível.

[CASO OS SUBITENS 4.1.4.1 E 4.1.4.2 TENHAM SIDO INCLUÍDOS, A CLÁUSULA 5.1. DEVERÁ TER A SEGUINTE REDAÇÃO]

5.1. Da Lavratura da Escritura: A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pelo Promitente Vendedor ao Promissário Comprador, desde que o pagamento do preço, conforme previsto no item 3.1. tenha sido integralmente e tempestivamente realizado, em até 180 (cento e oitenta) dias, após o cumprimento das obrigações contidas nos itens 4.1.4.1. e 4.1.4.2, por parte do Promitente Vendedor.

5.1.1. Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia na Própria Escritura: Por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda, o Promissário Comprador se obriga a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas neste Compromisso perante o Promitente Vendedor.

5.2. Custas e emolumentos: As despesas decorrentes da outorga da escritura supramencionada, tais como emolumentos do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis e, ainda, imposto de transmissão, serão suportados exclusivamente pelo Promissário Comprador.

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

CLÁUSULA SEXTA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DESCUMPRIMENTOS E RESCISÃO

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

7.2. Na hipótese de descumprimento pelo Promissário Comprador de qualquer obrigação constante por ele assumida neste compromisso ou ao realizar o lance no Leilão para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Promitente Vendedor notificará o Promissário Comprador por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV.

7.3. Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, o Promitente Vendedor poderá considerar o negócio terminado e o Promissário Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel. Nessa hipótese, o Promitente Vendedor reterá para si os valores pagos a título de sinal. Eventuais outros valores devidos pelo Promissário Comprador serão abatidos dos valores já pagos devendo a diferença ser devolvida ao Promissário Comprador em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada pela variação do IGP-M verificada entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

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

7.5. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do Promissário Comprador para retirada após a quitação da penalidade por ele devida nos termos do item 7.3.

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

7.7. Na hipótese de resolução contratual na qual o Promitente Vendedor opte por retomar a posse do Imóvel, após o decurso do prazo das notificações previstas nos itens 7.1 e 7.2, conforme o caso, deverá o Promissário Comprador imediatamente desocupar o Imóvel e disponibiliza-lo completamente livre ao Promitente Vendedor, sob pena de multa mensal equivalente a 1% (hum por cento) sobre o preço deste contrato, valor este a ser atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência das penalidades acima

previstas, de forma cumulativa, bem como pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios devidos em eventual cenário de ajuizamento de ação de reintegração de posse.

7.8. Em qualquer hipótese de rescisão deste contrato, toda e qualquer benfeitoria realizada no Imóvel pelo Promissário Comprador não será ressarcida pelo Promitente Vendedor.

7.9. Em qualquer hipótese que se opere a rescisão/resolução deste Contrato, declara o Promissário Comprador ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda e qualquer indenização, multas e penalidades de qualquer natureza, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental relacionados ao Imóvel, desde que o fato gerador tenha se iniciado a partir da data de assinatura deste instrumento.

7.10. Ainda em qualquer hipótese de rescisão/resolução deste Contrato, fica assegurado ao Promissário Comprador a realização da colheita da cultura mantida por ele ao tempo em que se manteve no Imóvel, assegurando, desde já, o Promitente Vendedor, os prazos para que a mesma seja realizada.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES

8.1. Declarações do Promitente Vendedor: O Promitente Vendedor declara e garante ao Promissário Comprador, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

- (i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Compromisso e/ou tem urgência de contratar;
- (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Compromisso foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (iii) o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfitêutico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;
- (iv) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Compromisso não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o Promitente Vendedor esteja vinculado;

8.2. Declarações do Promissário Comprador: O Promissário Comprador declara e garante ao Promitente Vendedor, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

- (i) foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto neste Compromisso e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste Compromisso não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;
- (ii) a assinatura deste Compromisso por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do Promissário Comprador, e todos os documentos necessários para a assinatura deste Compromisso foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;
- (iii) Conhece as condições do imóvel e da aquisição por meio de leilão particular, concordando expressamente com as condições estabelecidas no Edital e no presente

compromisso que constou como anexo ao Edital, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas;

(iv) obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da escritura definitiva de venda e compra, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Promitente Vendedor, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o Promissário Comprador levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o Promissário Comprador deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade.

(v) O Promissário Comprador deverá, às suas expensas e quando necessário, realizar o georreferenciamento do Imóvel, se inscrever no Programa de Regularização Ambiental no prazo máximo de 1 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão e averbar a reserva legal na matrícula do Imóvel, sob pena de aplicação da multa prevista no item (iv) acima.

(vi) Tem pleno conhecimento de que o imóvel objeto da presente transação encontra-se ocupado.

8.3. Responsabilidades pelas Obrigações Propter Rem. O Promissário Comprador responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao Promitente Vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto no item (iv) acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4 acima e todas as demais disposições deste Compromisso.

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

- (i) apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (ii) apresentar a certidão atualizada da matrícula dos Imóveis com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura;
- (iii) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na cláusula 8.2 acima;
- (iv) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Compromisso.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO

9.1. Tendo em vista a aplicação da Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Regras Anticorrupção") ao Promitente Vendedor e às atividades por ela realizadas, e considerando a natureza do objeto deste Contrato, as Partes, neste ato, declaram que têm conhecimento das Regras Anticorrupção e de sua aplicação às suas atividades e por isso comprometem-se a abster-se de qualquer prática que constitua ou possa constituir uma violação das disposições das Regras Anticorrupção.

9.2. Na execução deste Contrato, nenhuma das Partes nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer item de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente público ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

9.3. O eventual descumprimento de qualquer das obrigações ou declarações estipuladas nesta seção ensejará a rescisão imediata do presente Contrato, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sem prejuízo da aplicação das penalidades e indenizações previstas neste Contrato.

9.4. As Partes obrigam-se a indenizar, reembolsar e manter indene a Parte adversa prejudicada (incluindo seus respectivos diretores, empregados, representantes ou prepostos) no que se refere a multas, perdas, danos, diretos e indiretos, despesas e custos efetivamente sofridos (incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios e custas processuais) em decorrência de:

- (i) falsidades, omissões, erros, incorreções, inexatidões ou violação das declarações prestadas pela parte infratora nos termos deste Contrato;
- (ii) descumprimento, parcial ou total, de qualquer obrigação contratual nos termos deste Contrato; e
- (iii) da criação de todo e qualquer passivo, contingente ou materializado, gerado em decorrência da execução deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, a passivos trabalhista, previdenciário, fiscal, cível, securitário, tributário, financeiro, ambiental e regulatório.

CLÁUSULA DÉCIMA – REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA –DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

11.3. Evicção: Dadas as condições específicas do imóvel, as partes, em comum acordo, estabelecem que o Promitente Vendedor não responderá pela evicção de direito, senão em casos de perda da propriedade decorrentes de demandas não identificadas no detalhamento do imóvel constante do Edital. Consideram assumidos pelo Promissário Comprador no ato da celebração deste Compromisso todos os riscos relacionados ao presente negócio, não expressamente excepcionados.

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

11.5. Nulidade/Invalidade das Cláusulas: Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

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

11.6.1. Referida notificação, demanda, solicitação ou outra comunicação será considerada entregue e recebida pela parte destinatária quando de sua entrega, se feita pessoalmente; quando de sua transmissão, se efetuada por fax, sendo que a notificação original será enviada por outros meios permitidos nessa cláusula no mesmo dia; e se enviada pelo correio ou por serviço de entrega rápida, quando da entrega ou da primeira tentativa de entrega em dia útil normal, por correio ou serviço de entrega rápida, o que ocorrer primeiro, conforme indicado pelo aviso de recebimento ou conhecimento aéreo do correio de entrega rápida.

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

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

11.9. Débitos Trabalhistas: As Partes estão cientes de que poderão emitir a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho pelo endereço eletrônico <http://www.tst.jus.br/certidao/>, nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, bem como de acordo com a Recomendação nº03 do Conselho Nacional de Justiça.

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

E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

[●]

[●]

Testemunhas:

1.

Nome:

R.G.:

CPF/MF:

2.

Nome:

R.G.:

CPF/MF:

ANEXO III**DESCRIÇÃO DOS ATIVOS****Lote 001 – Banco Sistema S/A**

MATRÍCULA	26.930 do 1º CRI de Balsas/MA – Faz. Nova Olinda
CIDADE / UF	Balsas/MA
ENDEREÇO	Generais de Balsas/MA
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 40.000.000,00 em 5 pagamentos anuais (Entrada + 4 parcelas iguais) ou desconto de 20,00% à vista.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	<p>Imóvel rural, com área de terreno registrada em matrícula de 23.096,0574 hectares, a favor do Banco Sistema S.A, datado de 24/01/2019. Atualmente, a área encontra-se 100% em vegetação nativa, tendo aproximadamente 30% de potencial para conversão em agricultura e mais 20% para pecuária. Possui averbação em matrícula de área com destino à Reserva Legal de 35%. Está em andamento o processo de obtenção de licença de supressão para 5.000 hectares junto ao IBAMA, o qual já se encontra protocolado e aguarda-se a visita dos técnicos do órgão para aprovação da licença.</p> <p>Pesam as hipotecas noticiadas nas Avs.1, 2 e 3:</p> <p>(I) R.32 da matrícula nº. 3.593, hipoteca de 1º grau em favor do BANCO DO BRASIL S/A.</p> <p>(II) R.34 da matrícula 3.593, hipoteca de 3º grau em favor do BANCO DO BRASIL S/A.</p> <p>(III) R.03 da matrícula 15.106, hipoteca de 3º grau em favor da UNIÃO – Trata-se de hipoteca cedida pelo Banco do Brasil para União</p> <p>Dívidas dos três registros acima garantidos pelo banco, sem ônus ao comprador com baixa das hipotecas sob responsabilidade do banco.</p>
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	R\$ 0 (consulta em 06/05/2019)
OBS	Georreferenciamento concluído; Sem infraestrutura construída; Reserva legal averbada em matrícula

Lote 002 - Novaportfolio Participações S.A

MATRÍCULA	27.032 do Ofício de Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS – Faz. Invernada do Silva
CIDADE / UF	Cambará do Sul/RS
ENDEREÇO	
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 31.000.000,00 em 5 pagamentos anuais (Entrada + 4 parcelas iguais) ou desconto de 20,00% à vista.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	<p>Imóvel rural, com área de terreno registrada em matrícula de 3.199,2747 hectares, a favor da Novaportfólio Participações SA, datado de 16/01/2019. Atualmente, a área encontra-se com 748,29 hectares de plantio, divididos em 739,37 hectares com Pinus taeda, 8,92 hectares com Eucalyptus viminalis e 500 hectares de pastagem; há CAR declarado.</p> <p>Possui Indisponibilidade averbada (Av.9/27.032), porém com garantia de baixa pelo banco e disponibilidade para venda.</p>
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	R\$ 0 (consulta em 06/05/2019)
OBS	Georreferenciamento concluído; Pequena infraestrutura construída (escritório e guarita).

Lote 003 – Banco Sistema S/A

MATRÍCULA	30.063 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Várzea Grande/MT – Faz. Limoeiro
CIDADE / UF	Várzea Grande/MT
ENDEREÇO	
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 8.700.000,00 em 4 pagamentos anuais (Entrada + 3 parcelas iguais) ou desconto de 15,00% à vista
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel rural, com área de terreno registrada em matrícula de 1.784,8545 hectares, em processo de registro a favor do banco. A área possui potencial de 1.028,02 hectares para pastagem. Encontra-se as margens da Rodovia BR-163, a 30km do Trevo do Lagarto sentido Várzea Grande à Jangada.
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	R\$ 0 (consulta em 06/05/2019)
OBS	Georreferenciamento concluído; Sem infraestrutura construída.

Lote 004 – Banco Sistema S/A

MATRÍCULA	2.324, 5.213 e 13.382 do CRI de Salinas/MG – Faz. Rubelita (Cachoeira)
CIDADE / UF	Rubelita/MG
ENDEREÇO	
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 1.250.000,00 em 5 pagamentos anuais (Entrada + 4 parcelas iguais) ou desconto de 20,00% à vista
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel rural, com área de terreno registrada em matrícula de 1.953,1135 hectares. A área possui 1.057,45 hectares com plantio de eucalipto. Está distante 37km dos municípios de Rubelita e Salinas e a 640km do capital do estado Belo Horizonte. Pendente de registro de Carta de Arrematação em nome do Banco; Pesa indisponibilidade de bens (Av.5/2324; Av.5/5213; Av.1/13382) e Penhora nos autos nº. 0501276-21.1991.8.26.0100 da 29ª Vara Cível de São Paulo/SP
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Há débitos de ITR (necessário agendar visitar à RFB para valores) R\$ 107,64 de débitos de CCIR (consulta em 06/05/2019)
OBS	Sem georreferenciamento nas matrículas 2.324 e 5.213; Matrícula 13.382 georreferenciada; Débitos e desocupação por conta do comprador.