EDITAL DE LEILÃO

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

QUADRO RESUMO

I. VENDEDOR: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de atual administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10).

II. LEILÃO TIPO:
(i) MAIOR LANCE OU OFERTA PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS – Valor igual ou superior ao valor mínimo estipulado para cada imóvel.

(i) MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS PARA IMÓVEIS COMERCIAIS: Valor igual ou superior ao valor mínimo estipulado para cada imóvel, sempre condicionado à aprovação pelo Banco do valor do lance vencedor após o Leilão. O **Vendedor** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

III. DOCUMENTAÇÃO: Item 2.3, 2.4, 3.4. **PRAZO DE ENTREGA:** (a) Imóveis Residenciais: lances on line e presenciais, em até 05 (cinco) dias contados da realização do Leilão (item 2.2); (b) Imóveis Comerciais: 24h (vinte e quatro horas), depois de comunicado expressamente pelo **Vendedor** para lances on line e; no ato da arrematação para lances presenciais (item 2.2.1). (c) Contratação de Financiamento Imobiliário: 60 dias do Leilão (3.4).

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

V. TRANSMISSÃO DA POSSE:
(i) Desocupados: após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária: (a) da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista). Para Imóveis Comerciais parcelados com Alienação Fiduciária em Garantia (exceto financiamento imobiliário): Se houver pendência documental do **Vendedor** que impossibilite o registro do Instrumento, a posse será transferida ao **Comprador** por ocasião da assinatura do instrumento de venda e compra. Vide itens 4.13; **(ii) Ocupados**: desocupação por conta do **Comprador**. O **Vendedor** não entregará a posse de imóveis ocupado. Vide item 4.14 e seguintes.

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

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

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

IX. IMÓVEL FOREIRO: Regra: O **Comprador** se responsabiliza, a partir da data do Leilão, pelo pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s). **Exceção**: Será do **Comprador** a responsabilidade por tais providências e despesas/débitos, independente da data em que tenham sido originados, ainda que antes da data do Leilão, se assim previsto na descrição do lote e/ou se verificada condição de foreiro após a data da venda. Vide item 4.9 (v).

X. DESCUMPRIMENTOS: (i) Inadimplemento do preço (exceto financiamento bancário): item 6.1 do Edital; (ii) Desfazimento motivado pelo **Comprador** (ex: desistência da compra, item VI deste Quadro Resumo, sustação ou devolução dos cheques, outras hipóteses): multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro: item 6.2 do Edital; (iii) Desfazimento motivado pelo **Vendedor** (exceto previsão diversa no Edital): restituição de eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição - Item 6.3 do Edital;

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

XII. PONTOS ESFERA: A compra de alguns imóveis específicos, devidamente identificados na descrição do Lote, dará ao Comprador-Cliente Esfera o direito a pontos Esfera. Para uso desse benefício, o **Comprador** que não possui Cartão de Crédito Santander, deverá adquiri-lo e ter efetuado ao menos uma operação até o momento da transmissão da posse do imóvel.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 Os imóveis de propriedade do **VENDEDOR** [**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10), constituído de acordo com o disposto no parágrafo segundo do art. 7º da Lei 8.668/93], serão vendidos através de Leilão: (i) presencial, (ii) online (iii) presencial e on line, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste Edital, da seguinte forma:
(i) **IMÓVEIS RESIDENCIAIS** (**significam neste Edital apenas as casas e/ou apartamentos**): serão leiloados um a um, a quem maior lance oferecer, na forma **"MAIOR LANCE OU OFERTA",** observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste Edital.
(ii) **IMÓVEIS COMERCIAIS** (**significam neste Edital, todos os demais imóveis, exceto casas e/ou apartamentos**): serão leiloados na forma **"MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS"** e serão vendidos desde que aprovado pelo **VENDEDOR** após o Leilão, o valor do maior lance ofertado a partir do lance mínimo estipulado para cada imóvel.
Os imóveis estão relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital e no site do Leiloeiro Oficial.

1.2 Fica reservado ao **VENDEDOR**, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre

por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital sem que caiba ao **COMPRADOR** direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3 O Leilão será realizado em 30 de setembro de 2019 às 10h00 horas, Somente Online.

1.4 O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. Fabio Zukerman, registrado na Jucesp sob nº 719, estabelecido na Avenida Angélica, nº 1996 – 6º andar – Consolação, São Paulo/SP, telefone: (**11**) 3003-0677.

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

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

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

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

1.8.1 Observada a exceção prevista em 1.8, podem participar do Leilão funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A, funcionários de empresas coligadas e ex-funcionário aposentado que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco e Pessoas Físicas: cônjuge, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos, os quais, caso adquiram imóvel residencial em conjunto com funcionário, terão condições especiais na compra. Contate o Leiloeiro Oficial ou canais internos, tais como SARA e URA e saiba mais sobre condições especiais de venda de imóveis residenciais para funcionários.

2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

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

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

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

2.1.3 Na hipótese de leilão presencial concomitantemente com leilão online, os lances oferecidos *online* serão apresentados em telão, no ato do Leilão presencial, juntamente com os lances presenciais obtidos. Fica estabelecido que, ao proponente de lances *online não serão conferidos* quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha

telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** a esse respeito.

2.2 **IMÓVEIS RESIDENCIAIS:** Nos casos de lances *online* ou e-mail, o **COMPRADOR** deverá observar o quanto disposto no item 3.1, bem como, terá o prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da realização do Leilão para: (i) apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, no endereço do Leiloeiro; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro.
Nos casos de lances presenciais, o **COMPRADOR** deverá: (i) no prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da realização do Leilão, apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, no endereço do leiloeiro e; (ii) efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro no ato da arrematação.

2.2.1 **IMÓVEIS COMERCIAIS**: Nos casos de lances *online* ou e-mail, o **COMPRADOR** terá o prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da manifestação positiva do **VENDEDOR**, quanto à OFERTA CONDICIONADA para: (i) apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, no endereço do leiloeiro; (ii) efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro.
Nos casos de lances presenciais, o **COMPRADOR** deverá: (i) no prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da manifestação positiva por parte do **VENDEDOR** quanto à OFERTA CONDICIONADA, apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital no endereço do leiloeiro; (ii) efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro no ato da arrematação.

2.2.2 O não cumprimento das obrigações indicadas em 2.2 e 2.2.1, nos prazos estabelecidos, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito às sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

2.3 O **COMPRADOR** deverá apresentar os seguintes documentos, nos prazos estabelecidos neste Edital:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 A formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita: **(i)** à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR,** da totalidade dos documentos indicados em 2.3 acima; **(ii)** à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR** inclusive análise de crédito e compliance do **COMPRADOR; (iii)** à análise e aprovação, pelo **VENDEDOR** do valor do lance vencedor nos casos de arrematação de IMÓVEIS COMERCIAIS. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O **VENDEDOR**, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar

ou não as arrematações realizadas por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

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

3.1 REGRAS PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS

O **COMPRADOR** poderá optar por uma das 03 (três) seguintes opções de pagamento do preço, abaixo indicadas:

(i) à vista em parcela única (mediante recursos próprios do **COMPRADOR**) através de boleto bancário, a ser pago no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data em que o **VENDEDOR** informar o **COMPRADOR** por escrito, sobre a aprovação da venda;

(ii) financiamento imobiliário com o **VENDEDOR** ou com outra instituição financeira, conforme item 3.4 e subitens. Nessa hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá efetuar em favor do **VENDEDOR** através de boleto bancário, o pagamento do sinal de 20% (vinte por cento) do valor da compra e;

(iii) pagamento com outro imóvel de propriedade do **COMPRADOR** junto à empresa **REEX**, desde que preenchidos os requisitos necessários e observadas as regras indicadas no site: www.reex.com.br.

3.2 REGRAS PARA IMÓVEIS COMERCIAIS

3.2.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar em até 05 (cinco) dias a partir da data da aprovação pelo **VENDEDOR** da documentação do **COMPRADOR** e possibilidade de formalização da venda por um dos instrumentos contratuais cabíveis, o pagamento: (i) se a prazo, do valor do sinal estabelecido em 3.2.2.4 abaixo: (ii) se à vista o valor de 100% (cem por cento) do preço de venda do imóvel.

3.2.2 **Pagamento a Prazo (exceto Financiamento Imobiliário)**

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

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

b) Acima de 11 (onze) parcelas limitado a 60 (sessenta) parcelas: em parcelas mensais e consecutivas acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela "Tabela Price" e atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão) na menor periodicidade permitida nas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M /FGV, se positivo, verificada entre o mês da data base, inclusive, e o mês do primeiro vencimento coincidente ou subsequente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data de reajuste.

3.2.2.1 A primeira parcela vencerá 01 (um) mês a partir da data da celebração do instrumento aquisitivo de venda e compra, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

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

3.2.2.3 Nas vendas parceladas não será concedido desconto.

Condições de Pagamento em Função dos Valores do Lance Total Ofertado

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

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

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

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

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

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

F. Imóveis com valor acima de R$ 200.000,00 (exclusive):
- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.
- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 60 (sessenta) parcelas, nos termos do subitem 3.7 (b)

3.3 REGRAS PARA IMÓVEIS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

3.3.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, nos prazos previstos neste Edital, à vista, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance.

3.3.2 Os pagamentos previstos neste Edital, quando em favor do **VENDEDOR**, deverão ser efetuados através de boleto bancário a ser expedido pela IBM, prestadora de serviços contratada do **VENDEDOR**. O pagamento da comissão do Leiloeiro se dará através de cheque sempre nominais de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador**;** OU através de operações bancárias **DOC** ou **TED** que serão aceitas desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com outra instituição financeira desde que o imóvel esteja desocupado e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Será também permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com o próprio **VENDEDOR**, desde que mediante aprovação prévia da documentação do **COMPRADOR** e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Previamente à data do Leilão, o **COMPRADOR** deverá comparecer ao escritório do Leiloeiro Oficial para simulação do financiamento de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o **COMPRADOR** tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá, além de apresentar na data do Leilão os documentos indicados em 2.3, cumprir com as demais exigências necessárias para a liberação do crédito imobiliário. A contratação do financiamento imobiliário deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, sob pena de cancelamento da arrematação nos termos da cláusula 2.3.1. Não se aplica, para financiamento imobiliário, as regras dos itens 3.2.2 e subitens (pagamento a prazo). Deverão ser observados os seguintes valores mínimos para financiamento: Imóveis com valor a partir de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) e valor mínimo de financiamento de R$60.000,00 (sessenta mil reais).

3.4.1 O **VENDEDOR** torna público que alguns imóveis vendidos na condição de ocupados poderão ter negada a contratação do crédito imobiliário, ante à impossibilidade de realização de vistoria interna para fins de seguro. Nessa situação, o **COMPRADOR** poderá optar pelo

pagamento à vista com recursos próprios ou a venda será desfeita, sem nenhuma penalidade ou multas ao **VENDEDOR** ou **COMPRADOR**, mediante restituição de eventuais valores pagos ao **COMPRADOR**.

3.4.2 Para financiamento imobiliário com o Banco Santander utilizando taxa promocional da campanha vigente (7,99% aa + TR), o **COMPRADOR** terá que atender os seguintes requisitos:

Se assalariado:

- Ser correntista com conta salário pelo Banco Santander mantendo-a ao menos até o término do financiamento;

- Possuir cartão de crédito através do Banco Santander mantendo-o ao menos até o término do financiamento, com obrigatoriedade de utilizá-lo ao menos 1 vez ao mês;

- Manter conta poupança no Banco Santander com saldo de no mínimo R$ 1.000,00 ao menos até o término do financiamento;

- Encaminhar documentação completa constante no item 2.3 do Edital ao Leiloeiro impreterivelmente no prazo previsto neste Edital a qual será submetida à análise de crédito do **VENDEDOR**.

Se autônomo/profissional liberal:

- Ser correntista do Banco Santander ao menos até o término do financiamento;

- Possuir um dos seguintes produtos contratados através do Banco Santander ao menos até o término do financiamento: seguro (residencial, automóvel, acidentes pessoais), previdência privada, etc;

- Possuir cartão de crédito através do Banco Santander mantendo-o ao menos até o término do financiamento, com obrigatoriedade de utilizá-lo ao menos 1 vez ao mês;

- Manter conta poupança no Banco Santander com saldo de no mínimo R$ 1.000,00 ao menos até o término do financiamento.

- Encaminhar documentação completa constante no item 2.3 do Edital nos prazos previstos neste Edital, a qual será submetida à análise de crédito do **VENDEDOR**.

3.4.2.1 A não conformidade de qualquer dos pontos acima, nos prazos previstos neste Edital, ensejarão automaticamente na impossibilidade de utilização das taxas promocionais independente de qualquer formalidade, aviso ou notificação. Caso a taxa promocional não seja possível de ser aplicada devido descumprimento dos requisitos acima, valerá a taxa vigente na data da contratação.

3.4.2.2 A concretização da Venda está ainda, sujeita à análise e aprovação prévia do **VENDEDOR**, inclusive análise de crédito e compliance do **COMPRADOR**. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR**e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.
*Taxa promocional e condições da campanha vigente poderão sofrer alteração sem prévio aviso.

(i) <u>Apenas os imóveis Residenciais poderão ser beneficiados com a taxa promocional</u>;

(ii) A carta de crédito pré-aprovada deverá ser adquirida via LEILOEIRO. Cartas obtidas através das agências bancárias ou canais digitais não poderão ser utilizadas para o Leilão, fazendo com que o arrematante perca o direito a taxa promocional.

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

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1 Em todas as hipóteses de pagamento, previstas no item 3 acima, o **COMPRADOR** deverá aguardar a aprovação da venda pelo **VENDEDOR** que ocorrerá somente após o Leilão, em que será analisada a documentação do **COMPRADOR** e, nos casos de **IMÓVEIS COMERCIAIS,** será analisada também aprovação ou não do lance vencedor. A aprovação da venda ocorrerá mediante manifestação positiva e por escrito do **VENDEDOR** sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

4.2. Em caso de arrematação de **IMÓVEIS COMERCIAIS**, fica estabelecido que os lances vencedores ofertados, não caracterizam direito adquirido do **COMPRADOR**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o Leilão. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no item 4.3 abaixo.

4.3 O não cumprimento tempestivo, pelo **COMPRADOR**, de quaisquer das obrigações previstas neste Instrumento e/ou a impossibilidade de continuidade/formalização da venda, por qualquer motivo será informada ao **COMPRADOR** e implicará no seu automático desfazimento e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial e sem nenhuma penalidade ao **COMPRADOR** e/ou ao **VENDEDOR**. Nessa hipótese, o **VENDEDOR** restituirá ao **COMPRADOR** todos os eventuais valores pagos, sem qualquer correção ou reajuste, mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos. Ao aceitar os termos deste Edital o **COMPRADOR** declara ciência e concordância com os exatos termos aqui ajustados.

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

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

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

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

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

DA VENDA DE FRAÇÃO IDEAL

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

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

DOS DEVERES DO COMPRADOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xi) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como, de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR**

por ventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra, de referidas questões ou obrigações;

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

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

EVICÇÃO DE DIREITOS

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

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

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

4.12 O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se

manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

POSSE

4.13 **Imóveis Desocupados**: A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária: (a) da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista) ou do Instrumento de Venda e Compra com garantia de Alienação Fiduciária (financiamento bancário ou parcelado com alienação fiduciária em garantia). Se houver pendência documental do **VENDEDOR**, em caso de aquisição de imóvel comercial parcelado com Alienação Fiduciária em Garantia, que impossibilite o registro do Instrumento, a posse será transferida ao **COMPRADOR** por ocasião da assinatura do instrumento de venda e compra

4.14 **Imóveis Ocupados**: Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta do **Comprador**. O **Vendedor** não entregará a posse de imóveis ocupado.

4.14.1 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.

4.14.2 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.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

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

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

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada a pagamentos à vista e à integral quitação do preço do imóvel), de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97) (em caso de financiamento bancário) ou de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97) (em caso de venda e compra de imóveis comerciais na forma parcelada). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

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

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

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá comprovar o registro da transmissão da propriedade na matrícula do imóvel arquivada no

Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias contados: (i) da averbação da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.4 abaixo) ou; (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**) ou da assinatura do Instrumento de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia; ou (iii) do cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 [apenas para imóveis de propriedade da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10); o que ocorrer por último.

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

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

5.4. O **VENDEDOR** torna público que alguns dos imóveis oferecidos são de propriedade de Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S/A, atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A ("BCIS"), Banco Sudameris Brasil S/A ou Banco ABN Amro Real S/A. Nesses casos, pode-se fazer necessária apenas a atualização da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42).
O **VENDEDOR**, torna público, ainda, que se faz necessária a atualização da razão social da matrícula dos imóveis de propriedade da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** [(antiga administradora e proprietária fiduciária dos ativos do antigo **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)], para constar SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10).
Serão, ainda, canceladas pelo **VENDEDOR** as averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10).

5.4.1 Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.4, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo **VENDEDOR: (i)** após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária, notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados pelo Banco Santander S/A e a alteração desta denominação social para Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); **(ii)** após a obtenção, pelo **VENDEDOR,** de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato ou; **(iii)** após a atualização societária da matrícula dos imóveis pertencentes à BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A ([(antiga administradora e proprietária fiduciária dos ativos do antigo **BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ/MF nº 23.964.908/0001-10)], bem como, cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/MF: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF: 23.964.908/0001-10).

Tal fato poderá postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula, quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão. Fica desde já estabelecido que nesta hipótese o **VENDEDOR** não será penalizado, nem responderá por eventual prejuízo do **COMPRADOR**, vez que este declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes.

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

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

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

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

5.7 Os instrumentos de aquisição [Ata e Recibo de Leilão, Escritura Publica, Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia - Lei 9.514/97 (em caso de financiamento bancário ou parcelamento de imóveis comerciais)], não serão firmados com Firmas Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

6.1. O INADIMPLEMENTO do preço avençado, nos seus respectivos vencimentos, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação “pro rata die” do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

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

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

6.3.1 Em caso de desfazimento da venda motivada pelo **COMPRADOR** (seja na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos), caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o **VENDEDOR** devolverá ao Arrematante 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR**.

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

6.5 As regras de inadimplemento previstas no Instrumento de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, celebrada por ocasião da contratação do financiamento imobiliário ou celebrada por ocasião da compra de imóvel comercial parcelado, prevalecem sobre as regras indicadas neste Edital, em caso de eventual conflito.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

- **ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;**

- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III - MINUTA BANCO SANTANDER DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (financiamento imobiliário/crédito imobiliário Santander)**
- **ANEXO IV – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO V – FICHA CADASTRAL: PJ.**
- **ANEXO VI - MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (venda parcelada/Imóveis Comerciais);**

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

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

ANEXO II

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

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

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

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

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

(DESCREVER O IMÓVEL)

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

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

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

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

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

5ª

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXO III - MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (CRÉDITO IMOBILIÁRIO SANTANDER)

ANEXO IV - Ficha Cadastral – Pessoa Física

1- Dados de Identificação

Nome Completo			CPF:	
Local de Nascimento		Data de Nascimento	UF	Sexo
Nacionalidade	Estado Civil	Documento de Identificação (RG ou equivalente, Certidão de Nascimento, Carteira de Estrangeiro (Mod 19), Passaporte, etc)		
		Tipo / Data de Emissão / Número Documento / Órgão Expedidor		
Filiação	Pai		Mãe	
Código Ocupação (IR)	Profissão	Empresa em que trabalha		
Cargo que ocupa		Renda Mensal	Tempo de Serviço	
Nome do Cônjuge		Profissão	CPF:	

Endereço Residencial	DDD Celular	DDD Telefone para contato Ramal	DDD Celular	
	CEP	Rua, Avenida, etc		
	Complemento	Bairro	Cidade	UF
Endereço Comercial	Email	DDD Telefone para contato Ramal	DDD Celular	
	CEP	Rua, Avenida, etc		
	Complemento	Bairro	Cidade	UF

2- Outras informações, inclusive Patrimoniais e Econômico-Financeiras

Participa ou é Procurador, Sócio/Acionista ou Diretor de Firma (Caso afirmativo, preencher abaixo)

1. Razão Social	2. % de Participação	3. CNPJ	4. Assinalar com X: ☐ Sócio Acionista ☐ Pres/Diretor ☐Repres/Procurador

Informações Patrimoniais	Possui Imóveis? ☐ Sim ☐ Não ☐ Casa ☐ Apto ☐ Terreno ☐ Imóvel Rural ☐ Outros Valor total R$:	☐ Veículos ☐ Máquinas ☐ Outros Valor total R$:

Já adquiriu imóveis em processo de Leilão/Alienação efetuado por outros Bancos/Empresas? ☐ Sim ☐ Não	Cite-os
É cliente Santander: ☐ Sim ☐ Não Em caso positivo, informar agência e conta	Em caso negativo, informar bancos de quais é cliente:

Origem dos Recursos utilizados na transação:	Investimentos em outros bancos. Qual(is):	Outras fontes. Identificar:

3- No caso de Representação por procuração

Nome completo do Procurador:	CPF:

OBS: Preencher Ficha Cadastral - Pessoa Física (Dados de Identificação) para o Procurador

4- Pessoas Politicamente Exposta

Exerce ou exerceu nos últimos cinco anos algum cargo, emprego ou função pública relevante? ☐ sim ☐ não		Cargo ou função		Código do Cargo: (uso do banco)	
Data início exercício (dd/mm/aaaa):	Data fim exercício (dd/mm/aaaa)	Empresa/ Órgão Público	CNPJ	Outras Rendas R$	Origem das outras rendas

Possui relacionamento/ligação com Agente Público? ☐ sim ☐ não

Nome do relacionado:	CPF:	Cargo ou função
Tipo de relacionamento/ligação:	Código do Relacionamento: (uso do banco)	

o Banco Santander,

eclaro para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal que as informações constantes desta ficha são fiéis e verdadeiras, sendo que a origem os recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal brasileira vigente.
eclaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Leilão de venda e compra do imóvel adquirido, principalmente quanto aos rmos de seu item 4.
m face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

ão Paulo, / 20 .

_____
ome do Adquirente ou Procurador**)**

ANEXO V- Ficha Cadastral – Pessoa Jurídica			
Dados pessoa jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
Endereço Completo sede Social:		Principal Atividade Econômica desenvolvida pela Empresa:	
Data da última alteração ao Contrato Social/Estatuto e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:		Data da Constituição e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:	
Nome representante legal nomeado em Estatuto/Procuração, conforme cláusula 3:		Nome Representante legal nomeado p/ procuração em vigência datada de / / :	
Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)			
Nome		Sexo □ F □ M	CPF
Análise de Crédito Para Parcelamento de Pessoa Jurídica			
Dados Proponente / Empresário – Pessoa Jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
% Participação	Data de Admissão / /	Ramo de Atividade	Relação Faturamento 6 Meses (R$ Mil): | | | | |

Procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis

forme estabelece a Resolução n. 14 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF – de 23 de outubro de 2006 e, em cumprimento ao que determina do art. 14 da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, as pessoas jurídicas que exerçam as atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis em ter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, cumulativamente ou não, deverão identificar e manter cadastro atualizado, nos termos da aludida olução, de seus clientes e de todos os intervenientes (compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, administradores ou controladores, quando se tratar pessoa jurídica, procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, quando for o caso, incluindo os registros da pectiva transação, dentre eles:
entificação do imóvel;
dições de pagamento: à vista, a prazo ou financiado; e
a de pagamento: em espécie, por cheque ou transferência bancária

ores informações sobre esse procedimento pode ser obtido em qualquer agência Santander, ou no site do COAF, no seguinte endereço: https://www.coaf.fazenda.gov.br

---

soas Politicamente Expostas

forme estabelece a Resoluçao 16 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF – datada de 28 de março de 2007, as pessoas jurídicas que exerçam tividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis devem identificar pessoas que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos 5 (cinco) s, no Brasil ou em outros países, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e pessoas de seu relacionamento.

m sendo, para cumprimento da determinação legal acima, favor nos fornecer as seguintes informações:

Pessoas Politicamente Exposta					
Exerce ou exerceu nos últimos cinco anos algum cargo, emprego ou função pública relevante? ☐ sim ☐ não	Cargo ou função	Código do Cargo: (uso do banco)			
Data início exercício (dd/mm/aaaa):	Data fim exercício (dd/mm/aaaa)	Empresa/ Órgão Público	CNPJ	Outras Rendas R$	Origem das outras rendas
Possui relacionamento/ligação com Agente Público? ☐ sim ☐ não					
Nome do relacionado:	CPF:		Cargo ou função		
Tipo de relacionamento/ligação:		Código do Relacionamento: (uso do banco)			

Banco Santander,

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

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

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

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

Paulo, / /20 .

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

Quadro Resumo:

I. Partes:

(i) VENDEDOR ora **CREDOR FIDUCIÁRIO: ,** inscrita no CNPJ sob o nº , com sede na , nº , Bairro , cidade , estado , doravante denominado **VENDEDOR**

(ii) COMPRADOR ora **DEVEDOR FIDUCIANTE:**
doravante denominado(s), **COMPRADOR;**

II. Imóvel

(i) Dito imóvel encontra-se descrito e caracterizado na Matrícula nº do º Oficial de Registro de Imóveis de / e está inscrito na Prefeitura Municipal de / sob nº .

(ii) Título Aquisitivo: O imóvel é de propriedade do **VENDEDOR** e foi adquirido (por Escritura Pública de Compra e Venda datada de (xxxx), no (xxx) Tabelião de Notas de xxx/xxx , registrada sob R.xxxx da matrícula xxxx do xxx Oficial de Registro de Imóveis de xxx/xxx ou Consolidação de propriedade conforme requerimento de xxx/xx/xxxxxx, averbado sob o nºxxx da Matrícula xxxx do xº Oficial de Registro de Imóveis de xxxx/xx.)

III. Preço de Venda e Compra do Imóvel

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

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

(i) R$ ( ), a título de sinal e princípio de pagamento, já pago através de em / / .

(ii) R$ ( ), referente ao saldo do preço (valor principal da dívida) a ser pago de forma parcelada conforme abaixo, na forma da alienação Fiduciária ora instituída, incidindo sobre esse valor juros e condições de reposição do crédito do **VENDEDOR**, conforme item V.1 abaixo:

a) Saldo do Preço: R$ ( )

b) Número de Parcelas: ( )

c) Valor de cada uma das Parcelas: R$ ( )

IV.1 Forma de Pagamento das Parcelas:

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

IV.3 Ônus/Pendências sobre o Imóvel e Responsabilidades:

Condições Contratuais:

Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, nos termos da Lei 9.514/97, as partes qualificadas nos itens "**1.PARTES**, subitens (i) e (ii)" do Quadro Resumo (doravante "*QR*") têm entre si justo e contratado o presente instrumento de venda e compra com transmissão da propriedade fiduciária e constituição da propriedade resolúvel do imóvel descrito no item II do *QR* ao **VENDEDOR**, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas:

1. DA COMPRA E VENDA

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

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

1.3 O **VENDEDOR** confessa e declara que já recebeu do **COMPRADOR**, a quantia indicada no item "IV. subitem (i)" do *QR*, a título de sinal e princípio de pagamento. O saldo do preço, indicado no item "IV.subitem (ii)" do *QR*, será pago pelo **COMPRADOR** na forma dos itens "IV(ii)" e "IV.1" do *QR*, bem como, na forma da alienação Fiduciária adiante instituída **("2").**

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

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

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

1.6 O presente **CONTRATO REGISTRADO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A FICHA ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL VENDIDO CONTENDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, DEVERÃO SER ENTREGUES AO VENDEDOR EM ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS:**

(i) da data deste Contrato, caso a matrícula imobiliária já esteja sob a atual razão social do VENDEDOR. Caso não seja cumprido o quanto estabelecido no 1.6, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** para que ocorra o registro do presente Instrumento na matrícula imobiliária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data do recebimento da referida notificação, prazo em que o **COMPRADOR** deverá comprovar ao **VENDEDOR** o cumprimento da referida obrigação, por meio da entrega da matrícula atualizada contendo o registro do presente, observando-se o quanto disposto em 1.6.1 abaixo.

ou;

(ii) da data do recebimento pelo COMPRADOR, da Notificação escrita do VENDEDOR sobre a conclusão da averbação das suas alterações societárias na matrícula do imóvel (caso esteja registrado em nome de Banco extinto na matrícula imobiliária, desde que expressamente referenciado no item *IV.3* do *QR* acima), sob pena de aplicação do quanto disposto em 1.6.1 abaixo.

1.6.1. O não atendimento da Notificação do **VENDEDOR** implicará na cobrança de multa mensal *pro rata die*, equivalente a 1% (um por cento) do valor pactuado no item *III do QR*, multa essa devida a partir da data do inadimplemento da obrigação de registro por parte do **COMPRADOR** até a data do efetivo registro do presente contrato na matrícula imobiliária. O não registro do presente Contrato na matrícula imobiliária, ensejará ainda, a exclusivo critério do **VENDEDOR:**

(i) o ajuizamento das medidas judiciais cabíveis obrigando o **COMPRADOR** a registrar o presente Instrumento na Matrícula Imobiliária;

OU;

(ii) a manutenção da presente venda e compra sem o registro do presente Instrumento aquisitivo na matrícula imobiliária e sem a garantia da alienação fiduciária, mantendo-se todas demais cláusulas e condições passíveis de serem aplicadas à venda e compra. Nessa hipótese, não havendo o pagamento do preço, na forma e condições pactuadas no presente Instrumento, o **VENDEDOR** poderá: **(a)** ingressar com ação de execução em face ao **COMPRADOR**, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial ou; **(b)** a exclusivo critério do **VENDEDOR**, aplicar a condição resolutiva, nos termos do quanto estabelecido nos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro.

1.6.2 Uma vez **DESFEITA A VENDA** na forma do item **1.6.1 (ii) (b)** acima, e desocupado o imóvel amigavelmente (caso o imóvel tenha sido entregue ao **COMPRADOR** na condição de desocupado), o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR** o percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos em razão da presente aquisição, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde as datas do(s) pagamento(s) até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser devolvido todos os tributos, os impostos, taxas, condomínios e quaisquer outros encargos não honrados e de responsabilidade do **COMPRADOR**.

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

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

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

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

1.11 O **COMPRADOR** neste ato, se obriga a fazer a presente venda e compra sempre boa, firme e valiosa.

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

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

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

2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

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

Enquanto se mantiver adimplente, fica assegurada a sua livre utilização. O **VENDEDOR**, fica investido na posse indireta.

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

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

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

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

(b) forem prestadas informações ou declarações falsas;

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

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

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

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

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

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

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

(j) a área construída ou de terreno do imóvel indicada no carnê de IPTU ou na matrícula ou *in loco* forem, eventualmente, divergentes entre si ou se, eventualmente, houver divergência de logradouro ou numeração do prédio e o **COMPRADOR** não providenciar a regularização da(s) divergência(s) às suas custas, se assim for exigido pelo Serviço de Registro de Imóveis como condição para o registro do presente Instrumento;

(k) se o **COMPRADOR** não cumprir tempestivamente, com qualquer obrigação que seja de sua responsabilidade para o registro do presente Instrumento aquisitivo perante o Serviço de Registro de Imóveis;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9.8.2 AO **COMPRADOR** NÃO CABERÁ OUTRO PAGAMENTO PELO **VENDEDOR**, A TÍTULO DE (I) INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU

VOLUPTUÁRIAS; (II) RECLAMAR O PAGAMENTO DE QUAISQUER QUANTIAS RELACIONADAS AO IMÓVEL.

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

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

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

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

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

2.13 O **COMPRADOR** e seus cônjuge ou companheiro(a) qualquer que seja o regime de bens, constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

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

2.14.1 Declarações do Comprador e do Vendedor: O **VENDEDOR** declara, relativamente ao imóvel: (i) não constituiu nenhum ônus real, exceto eventual apontamento previsto no presente Instrumento; (ii) desconhece a existência de eventuais débitos, condominiais e de IPTU até a presente data, exceto eventual apontamento previsto no presente Instrumento. O **COMPRADOR** (se pessoa física) declara que: (i) não está vinculado à Previdência social como empregador e; (ii) não é contribuinte na qualidade de produtor rural e não se sujeita às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS – Instituto Nacional de Seguro Social; (iii) no caso do **COMPRADOR** ser pessoa física solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara que não os adquiriu na constância de união estável prevista na Lei 9.278/96 e é o seu exclusivo proprietário.

2.14.2 Se enquadrado o **COMPRADOR** nas hipóteses previstas em **2.14.1** acima apresentará, para registro deste Contrato, ao Serviço de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vi) providenciar, juntos ao órgãos competentes, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da presente data, sob pena da aplicação de multa

moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

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

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, .

_____

VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE

Testemunhas:

1._____
Nome:
RG:
CPF:

2._____
Nome:
RG:
CPF: