CIRCULAR DE LEILÃO EINFRA/SSP 02/2020
ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1. VENDEDORA: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., CNPJ nº 34.274.233/0001-02

2. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 30/07/2020 às 14h (horário de Brasília).

3. LOCAL DO LEILÃO: Avenida Angélica, 1.996 - 6º andar, Higienópolis - São Paulo/SP

4. LEILOEIRO: FÁBIO ZUKERMAN. Para acompanhamento do Leilão e participação *online*, os interessados deverão fazer cadastro prévio no site do Leiloeiro www.zukerman.com.br, devendo anuir com as regras de participação dispostas no *site* para obtenção de "*login*" e "senha", o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para habilitação no leilão em até 2 dias úteis antes da data do leilão. Eventuais esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao Leiloeiro para o e-mail contato@zukerman.com.br até 4 (quatro) dias úteis antes da data da realização do leilão.

5. OBJETO DO LEILÃO: imóvel situado em Fortaleza/CE, relacionado no Anexo I;

6. MODALIDADE DE VENDA:

6.1. O leilão será realizado pela internet (online) e ao vivo (presencial), em igualdade de condições e em tempo real;

6.2. O interessado poderá enviar lances presencialmente durante o leilão e/ou online. Os lances online deverão ser feitos por meio do *site* do Leiloeiro;

6.3. Também será aceito lance através da modalidade proposta, preenchida em formulário próprio disponibilizado pelo Leiloeiro, assinada por representante legal e enviada com até 2 (dois) dias úteis antecedentes à data do leilão presencial via e-mail ou carta endereçada ao escritório do Leiloeiro;

6.4. O imóvel será vendido pelo critério do maior preço ou lance, em moeda nacional, obedecidas as condições expostas neste instrumento de circular.

6.5. Os lances ou propostas ofertadas serão consideradas como firmes por quem a ofertar, não sendo suscetível de desistência, sendo irretratável e irrevogável sob quaisquer condições.

7. AUTORIZAÇÃO DA VENDA

7.1. O valor informado como "Lance Mínimo/Inicial" não significa, necessariamente, compromisso ou proposta do vendedor para venda do imóvel. A proposta, denominação que, para todos os fins e efeitos, compreende também os lances, serão recebidos em caráter CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e aprovação do VENDEDOR, ficando reservado ao VENDEDOR o direito de não autorizar a venda, independentemente de qualquer justificativa, não sendo conferido ao proponente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

7.2. Na hipótese do VENDEDOR não aprovar com a venda do imóvel, independentemente do valor alcançado, considerar-se-á automaticamente desfeito o negócio, sem penalidades.

7.3. Na hipótese do VENDEDOR aprovar a venda do imóvel, o proponente que apresentou o maior lance deverá providenciar transferência eletrônica a favor da BR, a título de sinal e o pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos dos itens 9 e 11 respectivamente.

8. DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA

8.1. O COMPRADOR deverá apresentar os seguintes documentos para análise do VENDEDOR:
8.2. **Se Pessoa Física**:
(a) cópia do RG ou RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge;
(b) cópia da certidão de casamento e pacto antinupcial, se houver;
(c) cópia do comprovante de residência emitido até 60 dias (serão aceitas contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);
(d) se o comprador for representado por procurador, cópia autenticada do RG e do CPF/MF do procurador.
(e) declaração de concordância com as disposições da Circular, modelo constante do Anexo II.

8.3. **Se Pessoa Jurídica**:
(a) cópia do cartão CNPJ;
(b) cópia do Estatuto ou contrato social e respectivas alterações;
(c) cópia do RG ou RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa;
(e) cópia da prova de representação (ex: Procuração/Ata de eleição).
(f) declaração de concordância com as disposições da Circular, modelo constante do Anexo II.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento por meio do uso de **Carta de Crédito**;

9.1.1. Aprovada a proposta pelo Leiloeiro, o COMPRADOR deverá efetivar o pagamento de sinal no valor de 15% (quinze por cento) do valor proposto para a compra, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação da aprovação do COMPRADOR, por transferência eletrônica.

9.1.2. Na arrematação à vista, o saldo de valor da compra e venda deverá ser pago ao VENDEDOR por meio de TED no ato da lavratura da Escritura de Compra e Venda **em favor da PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**

9.1.3. Em caso de mora no pagamento do preço do imóvel, o valor não pago será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até do efetivo pagamento ao VENDEDOR, de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

9.1.4. O valor do sinal e da comissão do Leiloeiro deverão ser depositados pelo COMPRADOR nas respectivas contas correntes bancárias de titularidade do VENDEDOR e do(a) Leiloeiro(a).

9.2. **A PRAZO**

9.2.1. Aprovada a proposta pelo Leiloeiro, o COMPRADOR deverá efetivar o pagamento de sinal no valor de 15% (quinze por cento) do valor proposto para a compra, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação da aprovação do COMPRADOR, por transferência eletrônica.

9.2.2. Sobre o saldo devedor (descontado o valor do sinal), serão calculadas as prestações mensais, iguais e sucessivas, com juros de 1% ao mês, pela Tabela “Price”. As prestações também sofrerão correção mensal, segundo o IGP-M, ou seja, a cada prestação paga, todas as

prestações restantes a pagar serão corrigidas, mês a mês, pela variação do IGP-M. A primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a assinatura da Escritura de Promessa de Compra e Venda.

9.2.3. O saldo de valor para pagamento será efetuado na condição seguinte:

a) Para imóveis avaliados com valor acima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e inferior ou igual a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o valor proposto pelo Arrematante poderá ser amortizado em até 24 (vinte e quatro) meses, com entrada mínima de 20% (vinte por cento) a ser depositada por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda.

b) Para imóveis avaliados com valor acima de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o valor proposto pelo Arrematante poderá ser amortizado em até 36 (trinta e seis) meses, com entrada mínima de 15% (quinze por cento) a ser depositada por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda.

9.2.4. As prestações vincendas serão pagas por meio de boleto bancário encaminhado pela VENDEDORA, ficando certo e estabelecido que em caso de impontualidade, incidirá multa de 10% sobre a parcela em atraso e juros de mora de 1% ao mês calendário ou fração, sem prejuízo das demais cominações cabíveis estabelecidas na Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda.

9.2.5. No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, será facultada à VENDEDORA a reintegração de posse do imóvel.

9.2.6. Caso seja do interesse do adquirente do imóvel antecipar a quitação de parcelas vincendas, em qualquer momento do contrato, será aplicada uma taxa de desconto de 1% a.m.

10. CONTA CORRENTE DA VENDEDORA

10.1. Os pagamentos a serem efetuados em favor da VENDEDORA**, PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.** deverão ser efetuados por transferência eletrônica – TED, em conta corrente mantida no **BANCO DO BRASIL S/A, Agência 3180-1, conta n°. 2315-9**.

11. COMISSÃO DO LEILOEIRO

11.1. O valor da comissão do leiloeiro, a ser pago pelo COMPRADOR, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor da venda do imóvel.

11.2. A comissão do Leiloeiro não está inclusa no valor da proposta ou lance;

11.3. A comissão do Leiloeiro deverá ser paga no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação da aprovação, pelo COMPRADOR;

11.4. A proposta ou lance é considerada irrevogável e irretratável, sendo a cobrança da comissão do Leiloeiro devida para todos os fins de direito, sob pena de cobrança por meio das medidas prevista e cabíveis na legislação em vigor.

11.5. Na eventualidade do arrematante do leilão não observar seu compromisso de compra poderá o Leiloeiro designado se valer da prerrogativa legal dos artigos 39 e 40 do Decreto 21.981, de 19/10/1932, emitindo Certidão com força de título executivo.

12. CONHECIMENTO DO IMÓVEL

12.1. O imóvel descrito nesta Circular será leiloado:
(a) "ad corpus", nos termos do art. 500, parágrafo 3°do Código Civil, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros meios de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente exigir complemento de áreas, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese. Portanto, as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem;
(b) no estado em que se encontra;
(c) livre e desembaraçado de dívidas e ônus, exceto se disposto de forma contrária;
(d) o COMPRADOR abre mão e expressamente concorda com a exclusão dos direitos de evicto previstos nos artigos 447 e seguintes do Código Civil, exonerando desde logo a VENDEDORA de toda e qualquer responsabilidade oriunda da evicção, nos termos do artigo 448 do Código Civil;
(e) poderá estar desocupado ou ocupado de bens e/ou pessoas, sendo certo que a desocupação correrá por conta exclusiva do COMPRADOR;
(f) a venda abrange o imóvel e todas as benfeitorias nele erigidas até a data da aquisição pelo COMPRADOR;
(g) os interessados na aquisição do imóvel deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas nesta Circular, bem como verificar o imóvel in loco, antes da apresentação de propostas, pois não poderão alegar qualquer desconhecimento acerca de suas condições, características, localização e/ou estado de conservação para se eximir das obrigações constantes desta Circular;
(h) os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante à legislação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, aos quais estão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel;
(i) Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta dos arrematantes;
(j) Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda ou da Promessa de Compra e Venda do Imóvel serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. Os débitos com fato gerador até a data do leilão serão de responsabilidade da VENDEDORA;
(k) Não será imputada à VENDEDORA qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências de que trata esta Circular.

13. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITVO E DESPESAS

13.1. Uma vez concluído o Leilão, o arrematante deverá comparecer para, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do recebimento da convocação da BR, assinar a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, se venda a prazo, ou Escritura Pública de Compra e Venda, se à vista, em Cartório de Notas a ser indicado pela BR, e o respectivo Termo de Responsabilidade (Anexo VI).

13.2. O não comparecimento do arrematante vencedor, no dia, hora e local designados pela Comissão de Alienação para a assinatura da Escritura e do termo de responsabilidade (Anexos V ou VI), será considerado como desistência do arrematante, sujeitando-se às aplicações de sanções previstas neste instrumento tanto no âmbito da Administração da BR, como as legalmente cabíveis, sem prejuízo da possibilidade de cancelar o presente leilão.

13.3. Na hipótese prevista no subitem anterior, o arrematante perderá o sinal apresentado, sendo considerado desistente, nos termos do Art. 420 do Código Civil.

13.4. Incorrendo a hipótese prevista no subitem 13.2, a BR poderá, a seu critério, oferecer o imóvel a venda aos participantes do leilão que tenham oferecido lances ou propostas, negociando com os participantes melhores e mais vantajosas condições, sem prejuízo da possibilidade de marcar nova data para reapresentação de lances.

13.5. O sinal apresentado pelo arrematante vencedor será convertido em entrada, ou utilizado na complementação do pagamento à vista ou do valor de entrada indicado em sua proposta comercial.

13.6. Correrão por conta do arrematante o pagamento do laudêmio, se houver, incidente sobre a transação, bem como as despesas necessárias à lavratura da Escritura, certidões de praxe, cartoriais, bem como todos os ônus fiscais e parafiscais, impostos, taxas, alvarás, averbações, georreferenciamento, custas ou quaisquer outros que incidirem ou venham a incidir sobre a venda, objeto do presente leilão.

13.7. O COMPRADOR deve apresentar à VENDEDORA a efetivação do registro da escritura no competente cartório de registro de imóveis, bem como alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de abastecimento de água, luz, gás etc.) e condomínio, em até 30 (trinta) dias da assinatura da escritura.

14. POSSE

14.1. Na venda à vista, a posse será transmitida após quitação integral do preço à vista, exceto imóveis que eventualmente estejam ocupados, situação em que, a desocupação é de responsabilidade do COMPRADOR.

14.2. Na venda a prazo, a posse precária será transmitida após assinatura da Escritura da Promessa de Compra e Venda.

15. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE

15.1. Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site.

15.2. Os interessados na oferta de lances *online* estarão sujeitos às regras contidas na Circular de Leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas na Circular de Leilão.

15.3. Os lances oferecidos *online* serão apresentados em telão, no ato do pregão, juntamente com os lances presenciais obtidos, não conferindo ao proponente de lances *online*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: 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 impossibilidade técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação junto à VENDEDORA ou ao Leiloeiro a esse respeito.

15.4. O leilão será aberto dentro do site do Leiloeiro para recebimento dos lances pela *internet*, e o leilão presencial será realizado pelo Leiloeiro na data, local e horários indicados nesta Circular.

15.5. Todos os lances captados na plateia durante o leilão presencial serão inseridos no Portal, possibilitando a todos a visualização destes lances, bem como dos lances virtuais.

15.6. Após o sistema iniciar o apregoamento do lote, a qualquer momento o leiloeiro anunciará aos presentes na plateia e na internet a finalização do pregão.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A VENDEDORA poderá a seu exclusivo critério e necessidade negociar condições de pagamento diferenciados daquelas previstas.

16.2. 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.

16.3. As fotos apresentadas no site do Leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter "*ad corpus*".

16.4. O imóvel constante do lote está disponível para visitação.

17. ANEXOS

(I) Relação dos Lotes;
(II) Modelo de Declaração;
(III) Minuta de Escritura de Compra e Venda Definitiva;
(IV) Minuta de Promessa de Compra e Venda;
(V) Termo de Responsabilidade do Comprador do Imóvel;
(VI) Termo de Responsabilidade do Promissário Comprador do Imóvel.

ANEXO I

RELAÇÃO DOS LOTES

1. LOTE 01

1.1. Descrição do imóvel: Imóvel situado na Avenida Dom Luis 300, 5º andar – Aldeota – Fortaleza/CE, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE, sob as matrículas 13.056 a 13.105. Trata-se de 30 (trinta) salas que compõem o 5º Pavimento (1º andar da Torre de escritórios) do complexo chamado Avenida Shopping e Office com área privativa de 1.122,14 m² e 20 (vinte) vagas de garagem com área privativa de 220 m² .

1.2. Lance Inicial (condicional): **R$ 6.870.000,00 (seis milhões e oitocentos e setenta mil reais).**

1.3. A visitação ao imóvel poderá ser marcada (agendada) através do telefone: 85-3266-5810, Sr. José Jorge Ferreira, e-mail: jorgeferreira@br-petrobras.com.br.

1.4. Da Posse

a) A BR permanecerá na posse do imóvel, pelo prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da escritura (Compra e Venda Definitiva ou Promessa de Compra e Venda).

b) A desocupação correrá por conta do VENDEDOR.

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO

(Local e data)

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.
Rua .....
Cidade/UF

Ref.: LEILÃO (sigla) – (nº) / (ano)

Declaro(amos), expressamente, que estou(amos) de acordo com as disposições constantes da Circular referente ao objeto do presente leilão, bem como que tenho(mos) pleno conhecimento da legislação pertinente.

2. Declaro(amos) que correrão por minha(nossa) conta todas as despesas com documentos e demais encargos relativos à venda do imóvel, tais como escrituras, registros, imposto de transição etc. não cabendo nenhuma reivindicação de minha (nossa) parte devido a erro na avaliação para efeito de solicitar revisão de preços ou reembolso por reconhecimentos determinados por autoridades competentes.

3. Me(Nos) comprometo(emos) a garantir o prazo de validade dos preços e condições da presente proposta por 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da data de apresentação da proposta.

4. Declaro, para os devidos fins, que toda a área e dependências do imóvel objeto do presente Leilão foram por mim visitadas, estando ciente do estado em que se encontra e de todas as suas características, descritas no Anexo I da Circular.

5. Declaro, ainda, que, caso venha a me tornar proprietário do referido imóvel, não reclamarei posteriormente administrativamente ou judicialmente da Petrobras Distribuidora S.A. qualquer espécie de indenização em decorrência desta compra e venda, nem invocarei desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta.

6. Na hipótese de vir(mos) a ser vencedor(es) do presente leilão o(s) meu(s)nosso(s) represente(s) legal(is) para assinatura da Escritura será(ão):

Nome :
Cargo :
Identidade :

Nome :
Cargo :
Identidade :

5. Meus(Nossos) dados cadastrais são os seguintes:

Nome ou Razão Social :
CPF/CNPJ: Bairro:

Inscrição Estadual (PJ): Estado:
Endereço : Telefone:
Cidade : E-mail:
CEP.:

. . . . . .
(Assinatura)
(Nome ou Razão Social)

ANEXO III

MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Saibam quantos esta virem .....compareceram.....as partes entre si justas e contratadas, a saber: como Outorgante Vendedora PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., com Sede na Rua Correia Vasques, 250 – Cidade, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/00001-02, neste ato representada por seu procurador, ..., por força da Procuração lavrada no Livro nº....., fls. ....., ato ....., datadas de ..../..../...., do Cartório ....., e como Outorgada Compradora ..... neste ato representada por .....; e pela Outorgante Vendedora me foi dito o seguinte**: I**) Que a justo título, de boa fé e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais, judiciais e convencionais, foro ou pensão, bem como quite de quaisquer tributos e encargos, é senhora e legítima possuidora do imóvel assim descrito....., havido conforme .....; **II**) Que pela presente escritura e na melhor forma de direito vende, como de fato vendido tem, à Outorgada Compradora, o imóvel antes descrito pelo preço total de R$ .....(.....), que confessa e declara haver recebido, através de depósito efetuado na Conta Corrente nº....., Agência ..... do Banco ....., em ...../...../.....; **III)** Que as dimensões do imóvel são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; **IV)** Que a BR permanecerá na posse do imóvel, pelo prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura deste instrumento.
Fica, assim, a Outorgante Vendedora, após a compensação do referido título de crédito, paga de todo o preço da venda, dando à Outorgante Compradora plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais do mesmo reclamar com fundamento nesta transação, cedendo e transferindo à Outorgada Compradora todo domínio, direito, ação e posse que tinha e exercia sobre o referido imóvel, havendo-a desde já empossada no mesmo, por força deste instrumento, obrigando-se por si e eventuais sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, ficando, contudo, excluída a responsabilidade da Outorgante Vendedora pela evicção na forma da Lei, declarando, outrossim, estar em conformidade com o disposto no art. 47, I, “b”, da Lei 8.212/91, apresentando, para tanto, a certidão..... (nº de série e data da CND apresentada), a qual encontra-se à disposição para consulta das autoridades competentes. Declara, afinal, sob pena de responsabilidade civil e criminal, para os efeitos da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/96, que não há contra ela nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais ou reipersecutórias que envolvam o imóvel objeto desta venda e de outros ônus reais com referência ao mesmo.
Pela Outorgada Compradora me foi dito que aceita a presente escritura nos termos que se acha redigida. Fecho da escritura.

ANEXO IV

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Saibam quantos esta virem .....compareceram .....de um lado como Outorgante Promitente Vendedora, PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., com Sede na Rua Correia Vasques, 250 – Cidade Nova, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada por seu procurador, ..., por força da Procuração lavrada no Livro nº....., fls. ....., ato ....., datadas de ..../..../...., do Cartório .....; e do outro lado como Outorgada Promissária Compradora,....., representada por .....; e perante as mesmas testemunhas, a Outorgante Promitente Vendedora declarou: **I**) Que a justo título, de boa fé e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais, judiciais e convencionais, foro ou pensão, bem como quite de quaisquer tributos e encargos, é senhora e legítima possuidora do imóvel assim descrito....., havido conforme .....; **II**) Que se compromete e se obriga a vender à Outorgada Promissária Compradora e esta, por conseguinte, se obriga a comprar o imóvel acima descrito, pelo preço certo e ajustado de R$.....a ser pago à Outorgante Promitente Vendedora da seguinte forma sinal já depositado de R$.....(.....), na Conta Corrente nº....., Agência ..... do Banco .....,em ...../...../.....e o restante em .....(.....) parcelas mensais e consecutivas no valor de R$ ..... (.....) cada uma, já acrescida de juros de 1% ao mês pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas 30 (trinta) dias após a data de lavratura da presente e as demais em dias iguais dos meses subsequentes; **III**) Que mensalmente as parcelas acima citadas serão corrigidas pela variação do IGP-M havida no mês anterior; **IV**) Que as parcelas mencionadas no item II serão pagas pela Outorgada Promissária Compradora através de bloquetos bancários emitidos pela Outorgante Promitente Vendedora a seu favor; **V)** Que a Outorgada Promissária Compradora poderá quitar, caso seja de seu interesse, a qualquer momento do contrato, as parcelas vincendas, sendo aplicada uma taxa de desconto de 1% a.m. **VI**) Que a Outorgada Promissária Compradora é imitida, neste ato, na posse precária do imóvel, passando a correr a partir desta data, por sua exclusiva conta, todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel descrito nesta Escritura, mesmo que lançados em nome da Outorgante Promitente Vendedora; **VII**) Que a Outorgante Promitente Vendedora outorgará à Outorgada Promissária Compradora a Escritura definitiva do imóvel descrito neste instrumento, uma vez paga a totalidade do preço ajustado, nas condições pactuadas no item II; **VIII**) Que correrão por conta da Outorgada Promissária Compradora todas as custas, emolumentos e despesas decorrentes deste instrumento e com a Escritura definitiva e seu respectivo registro, inclusive laudêmio, se porventura existir; **IX**) Que o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, considerando-se vencida de imediato a dívida, se ocorrer qualquer das seguintes hipóteses: a) impontualidade no pagamento de qualquer das parcelas previstas no item II em seus respectivos vencimentos; b) liquidação, falência, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, requeridos, homologados ou decretados, da Outorgada Promissária Compradora; c) inadimplemento de qualquer cláusula ou condição desta Escritura. **X**) Que rescindida a presente Escritura, as eventuais benfeitorias, úteis, necessárias e/ou voluptuárias feitas no imóvel objeto deste compromisso a ele se

incorporarão, sem que caiba à Outorgada Promissária Compradora direito a pleitear qualquer tipo de indenização ou retenção; **XI**) Que confirmada a "mora debendi" por simples notificação extrajudicial, obriga-se a Outorgada Promissária Compradora a restituir imediatamente a posse direta do imóvel à Outorgante Promitente Vendedora, sob pena de ser compelida a fazê-lo judicialmente, ficando, ainda, obrigada a pagar à Outorgante Promitente Vendedora a título de perdas e danos, sem prejuízo da indenização suplementar prevista no parágrafo único do art. 404, do Código Civil, indenização correspondente ao período que iniciou a posse precária até a data da efetiva entrega. **XII**) Que ocorrendo a rescisão por culpa da Outorgada Promissária Compradora, esta obrigar-se-á a pagar à Outorgante Promitente Vendedora multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do imóvel, abatidas as prestações já pagas, com seu valor monetário devidamente atualizado; **XIII**) Que a infração das obrigações assumidas pela Outorgada Promissária Compradora sujeitará a mesma ao pagamento à Outorgante Promitente Vendedora de juros moratórios de 1% ao mês, contados da data da infração contratual, acrescidos de multa de 10% sobre o valor atualizado do débito até então apurado, sendo que o atraso no pagamento de qualquer bloqueto bancário facultará a Outorgante Promitente Vendedora a considerar toda a dívida vencida, sem prejuízo das penalidades acima e cominações legais, inclusive honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento). **XIV**) Que a eventual tolerância a infrações da presente Escritura não constituirá renúncia aos direitos que são conferidos a ambas as partes, nem importará em novação das condições pactuadas, não produzindo qualquer efeito ou criando direitos a favor da Outorgada Promissária Compradora; **XV**) Que a presente Escritura obriga os herdeiros e sucessores das partes e a todas as pessoas que vierem a subrogar-se nos direitos da Outorgada Promissária Compradora, a qualquer título**. XVI**) Que as dimensões do imóvel são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; **XVII)** Que a BR permanecerá na posse do imóvel, pelo prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura deste instrumento; **XVIII)** Que acordam a BR e a Outorgada Promissária Compradora que fica excluída a responsabilidade da BR pela evicção, nos termos do disposto no artigo 448, do Código Civil.

Pela Outorgada Compradora me foi dito que aceita a presente escritura nos termos que se acha redigida. Fecho da escritura.

ANEXO V

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR DO IMÓVEL

COMPRADOR: xxxxxx (inserir qualificação)

Declaro que irei efetuar o registro da Escritura de Compra e Venda do imóvel especificado e entregar à PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. original ou cópia autenticada da Certidão do Registro de Imóveis, comprobatória desse ato, até 30 dias após a data de assinatura da respectiva escritura.

Comprometo-me a prestar contas à PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. de que realizei a transferência do imóvel especificado para o meu nome/nome do outorgado comprador, junto à (Prefeitura Municipal ou Secretaria da Receita Federal e Secretaria do Patrimônio da União ou órgão assemelhado do Estado ou do Município, conforme o imóvel seja urbano ou rural e foreiro à União, ao Estado ou ao Município), até 30 dias após o registro da respectiva Escritura de Compra e Venda no Cartório Imobiliário competente.

Visando resguardar seus interesses, a PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. poderá realizar o registro da escritura no Cartório Imobiliário competente, se porventura não for cumprido o disposto no primeiro parágrafo deste Termo, estando desde já autorizada a me cobrar o ressarcimento integral do valor pago.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Local e data

Assinatura

ANEXO VI

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR DO IMÓVEL

Declaro, conforme estabelece a cláusula ___ da Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada no Livro nº_____, fls._____, do Cartório_____, datada de___/___/___, que recebi da PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., com sede na Rua Correia Vasques , nº 250, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/0001-02, a posse precária do imóvel abaixo especificado, sendo o responsável, a partir desta data, por todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre esse imóvel, mesmo que lançados em nome da Outorgante Promitente Vendedora.

Declaro ainda que, anualmente, até o registro definitivo da Escritura de Compra e Venda do imóvel, prestarei contas do cumprimento desses encargos, através da entrega de cópias dos comprovantes de pagamento do (IPTU ou ITR, foro e taxa condominial, conforme o caso), a ser efetuada até o terceiro dia útil do mês subseqüente ao do vencimento da cota única ou da última cota do ano anterior.

Comprometo-me em registrar a Escritura de Promessa de Compra e Venda do imóvel especificado e a entregar à PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. original ou cópia autenticada da Certidão do Registro de Imóveis, comprobatória desse ato, até 30 dias após a data de assinatura da referida escritura.

Visando resguardar seus interesses, a PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. poderá quitar débitos referentes às despesas, que porventura eu não quitar, assim como realizar o registro da escritura no Cartório Imobiliário competente, estando desde já autorizada a me cobrar o ressarcimento integral dos valores pagos, os quais serão somados ao montante das prestações devidas pelo imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Local e data Assinatura