EDITAL DE LEILÃO
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
QUADRO RESUMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro: item 6.3 do Edital; (iii) Desfazimento motivado pelo Vendedor (exceto previsão diversa no Edital): restituição de eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição - Item 6.4 do Edital; (iv) outras hipóteses: item 6.2.

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

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

1.3 O Leilão será realizado em 06 de maio de 2019, a partir das 12:00 horas, na modalidade ONLINE e PRESENCIAL, Presencial será realizado na Alameda Santos, 787, Cj. 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP, Online através do site do leiloeiro: www.megaleiloes.com.br.

1.4 O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA registrado na JUCESP sob nº 844 estabelecido na Alameda Santos, 787, Cj. 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP – telefone: (11) 3149-4600.

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

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

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

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

2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

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

2.1.1 Também serão aceitos lances por escrito, via e-mail ao Leiloeiro Oficial, recepcionados com antecedência mínima de até 24h (vinte e quatro) horas da realização do Leilão e com comprovação de

recebimento. O VENDEDOR não se responsabiliza pelo não recebimento da proposta ou falha nos meios de comunicação.

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

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

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

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

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

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

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

(c) Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público,

ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretratável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral (Anexo V e VI do Edital) para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 No ato da arrematação, o COMPRADOR deverá efetuar, à vista, o pagamento do sinal ou do preço total do imóvel acrescido de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro, respectivamente ao VENDEDOR e ao Leiloeiro.

3.1.1 O pagamento deverá ser efetuado ao VENDEDOR e ao Leiloeiro através de boleto bancário OU; de cheques sempre nominais de titularidade do COMPRADOR ou de Procurador; OU através de operações

bancárias DOC ou TED que serão aceitas desde que contenham o nome do COMPRADOR no comprovante de transferência.

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

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

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

PAGAMENTO À VISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

PAGAMENTO A PRAZO (exceto Financiamento Imobiliário)

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

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

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

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

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

3.6.3 Nas vendas parceladas não será concedido desconto.

Condições de Pagamento em Função dos Valores do Lance Total Ofertado

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

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

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

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

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

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

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

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

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

4.1.1 Nas hipóteses previstas em 4.1 acima, o COMPRADOR deverá efetuar imediatamente, no ato da arrematação, o pagamento da comissão do Leiloeiro, conforme previsto em 3.1 do presente Edital e o pagamento: (i) se a prazo, do valor do sinal estabelecido em 3.7 acima; (ii) se à vista, do valor de 20% (vinte por cento) do preço de venda a título de sinal, sendo que os 80% (oitenta por cento) remanescentes do preço total deverão ser pagos no prazo máximo de 48h contados a partir da manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR sobre a possibilidade de formalização da venda por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

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

4.2 Imóveis com dívidas originadas antes da data da realização do Leilão, cujo pagamento seja de responsabilidade do COMPRADOR por previsão expressa neste Edital, deverão observar a seguinte regra:
(i) o COMPRADOR deverá efetuar imediatamente, no ato da arrematação, o pagamento da comissão do Leiloeiro, conforme previsto em 3.1 do presente Edital e o pagamento: se a prazo, do valor do sinal estabelecido em 3.7 acima; se à vista, do valor de 20% (vinte por cento) do preço de venda a título de sinal;
(ii) aguardar a manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR, quando o COMPRADOR terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da referida manifestação para quitar as referidas dívidas junto a seus respectivos credores e comprovar, nesse mesmo prazo, o cumprimento dessa obrigação perante o VENDEDOR;
(iii) uma vez comprovado o cumprimento da obrigação estabelecida em 4.2 (ii) retro, o COMPRADOR terá o prazo de 24h (vinte e quatro horas), contados da data do cumprimento da obrigação, para efetuar o pagamento do valor remanescente do preço do imóvel se o pagamento for à vista.

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

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

4.5 Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalmente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o COMPRADOR poderá alegar desconhecimento de

suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

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

4.6 Vaga de garagem correspondente a unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de Condomínio Edilício, só poderá ser adquirida, nos termos da legislação vigente, por proprietário de alguma outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio, salvo previsão em sentido contrário na respectiva Convenção Edilícia. No entanto, Vaga de Garagem situada em 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, se a prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo COMPRADOR referentes ao período anterior à data do Leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo COMPRADOR; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o COMPRADOR não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

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

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

POSSE

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

4.14 Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao VENDEDOR entregar ao COMPRADOR a posse direta do imóvel, o COMPRADOR assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo

ao COMPRADOR, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

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

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

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

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

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

do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

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

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

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

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Alameda Santos, 787, Cj. 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP.

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

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

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

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

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

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Alameda Santos, 787, Cj. 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP - telefone: (11) 3149-4600 em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

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