**EDITAL DO LEILÃO**

**LEILÃO Nº 01/2019**

**LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE** - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA**, matriculado na JUCESP sob **nº 844**, no **dia 30 de Julho de 2.019, a partir das 15:00 horas**, no endereço Alameda Santos, nº 787, 13º andar, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

**VENDEDORES** – Os vendedores são os proprietários/cedentes dos imóveis, conforme indicado na descrição destes, e passarão a serem designados simplesmente por "**VENDEDORES": 1) BANCO SISTEMA S.A.**, instituição financeira, com sede em Curitiba/PR, na Rua da Glória, 251, sala 402, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.543.115/0001-94;
**2) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45;
**3) FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.194.675/0001-87;
**4) BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede social na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23; e
**5) NOVAPORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A**., com endereço em São Paulo/SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º Andar, parte, CEP: 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 27.025.181/0001-57, neste ato representados por seus representantes legais.

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

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

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

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

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

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

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

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

**1.3. LANCES AUTOMÁTICOS** - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele

interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

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

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

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

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

**1.8. VISITAÇÃO** - Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelos **VENDEDORES**. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone (11) 3149-4600, e, se o imóvel estiver disponível para visitação, de acordo com a disponibilidade dos **VENDEDORES**, desde que o requerimento ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas o agendamento será realizado. Os **VENDEDORES** não garantem aos interessados a realização de vistoria que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para os **VENDEDORES**.

**Condições de participação, habilitação e leilão *on line***

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

**1.9.1.** Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1.15.** No prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, o **COMPRADOR** receberá e-mail, com as informações sobre as providências a serem tomadas após a realização do Leilão e deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos ao Setor de Operações, dos **VENDEDORES**:

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

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

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

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

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

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

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

**<u>Formalização da venda com pagamento à vista e parcelado</u>**

**1.23.1.** O **COMPRADOR**, no prazo de até **48 (quarenta e oito)** horas, após o final do Leilão, deverá enviar/entregar ao Leiloeiro, a documentação do item 1.15 acima, bem como o pagamento dos valores, conforme abaixo:

(i) No caso de pagamento à vista, comprovante de TED/DOC no valor equivalente a 100% (cem por cento) do lance ofertado e da comissão do leiloeiro.

(ii) No caso de pagamento parcelado, quando cabível, comprovante de TED/DOC no valor equivalente ao sinal de 20% (vinte por cento) do lance ofertado mais a comissão do leiloeiro. O restante dos 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel será pago por meio de TED (transferência eletrônica), nas contas indicadas pelos **VENDEDORES**, conforme as condições disponíveis no item 1.26.1 abaixo.

**1.23.2.** O **COMPRADOR**, pagará o valor dos imóveis arrematados, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou DOC, para as seguintes contas bancárias, conforme indicado pelos **VENDEDORES**:

**1) BANCO SISTEMA S.A.**, CNPJ/MF sob o nº 76.543.115/0001-94 - Agência 0001, C/C 195829, no Banco BTG Pactual S/A (208);
**2) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45 - Banco: BTG Pactual (208), Agência: 0001, C/C 9300;
**3) FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I**, CNPJ/MF sob o nº 24.194.675/0001-87; Banco: BTG Pactual (208, Agência: 0001, C/C Conta 244098.
**4) BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23; Banco: BTG Pactual (208, Agência: 0001, C/C Conta 244098.
**5) NOVAPORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A**., CNPJ/MF sob n.º 27.025.181/0001-57 - Banco: BTG Pactual (208), Agência 0001, C/C 36916-6.

(i) no caso de pagamento à vista, 100% do preço do imóvel arrematado mais a comissão do leiloeiro no prazo de até 03 (três) dias úteis subsequentes, a contar da data da liberação do lance condicional (item 1.2.1).
(ii) no caso de pagamento parcelado, quando cabível, um sinal de 20% do valor do imóvel mais a comissão do leiloeiro no prazo de até 03 (três) dias úteis subsequentes a contar da data da liberação do lance condicional (item 1.2.1). O restante dos 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel será pago por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelo VENDEDOR, conforme as condições disponíveis no item 1.26.1 abaixo.

A comissão do leiloeiro deverá ser paga, em sua totalidade, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, após finalizado o Leilão em conta corrente a ser indicada oportunamente.

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

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

Caso o **COMPRADOR** tenha participado do leilão físico e efetuado os pagamentos dos valores equivalentes ao sinal de 20% (vinte por cento) do lance ofertado mais a comissão e encargos de administração do Leiloeiro e não pague o valor remanescente do imóvel, no caso de pagamento à vista, os **VENDEDORES** e o Leiloeiro reterão o valor dado em sinal e a comissão e encargos de administração do Leiloeiro, a título de perdas e danos.

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

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

**1.26.** Os imóveis com Lance Inicial igual ou inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) somente poderão ser arrematados à vista, não cabendo parcelamento.

**1.26.1.** Para os pagamentos à vista com lance inicial superior a R$ 100.00,00 (cem mil reais), será concedido 5% de desconto.

**1.26.1.1** Os pagamentos parcelados, quando cabíveis, poderão ser realizados nas seguintes condições:

**(i)** para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 06 (seis) parcelas mensais. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;

**(ii)** para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 12 (doze) parcelas. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;

**(iii)** para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas. As

**(iv)** Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.;

**(v)** para imóveis com Lance Inicial superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) o pagamento deverá ser feito por meio de um sinal equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do Imóvel e o saldo em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas. As Parcelas vincendas serão acrescidas de correção monetária pelo índice IGPM-FGV mais juros de 1,0% (um por cento) a.m.

**1.26.2.** Nos pagamentos parcelados, o vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a data do pagamento do sinal. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de TED (transferência eletrônica), na conta indicada pelos VENDEDORES.

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

**1.28.** Nas hipóteses de pagamento parcelado previstas nas alíneas (i) a (iv) do item 1.26.1., o **VENDEDOR** poderá exigir, por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, a alienação fiduciária do Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**, exceto imóveis do vendedor Banco Sistema, cujo rito será CCV normal e escritura após a quitação.

## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

**2.1.** As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

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

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

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

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

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

**<u>Responsabilidades do COMPRADOR</u>**

**2.4.** O **COMPRADOR** é responsável:

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

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

**2.6.** Os **VENDEDORES** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter os **VENDEDORES** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel. O COMPRADOR será o único e exclusivo responsável pela exploração econômica que vier a dar ao Imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração.

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

Condomínio”] de cada imóvel, que deverão ser confirmados pelo COMPRADOR junto ao respectivo condomínio, síndico e/ou administradora.

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

**2.7.2.** Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o COMPRADOR a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(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.

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

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

**<u>Transferência da posse</u>**

**2.10.** A transmissão da posse detidas pelos **VENDEDORES** ocorrerão: (i) na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra; ou (ii) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos aos **VENDEDORES**. Como condição para que a escritura seja lavrada, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deve ser protocolada para o nome do **COMPRADOR** e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

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

**2.10.2.** Nas hipóteses em que os VENDEDORES já tiverem 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 dos VENDEDORES: (i) subrogar-se na ação judicial em substituição aos VENDEDORES; (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 aos VENDEDORES, o COMPRADOR deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

**Formalização da venda**

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

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

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

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

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

**2.16.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. Comprovando essa providência aos VENDEDORES no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura da Escritura de venda e compra ou do contrato de compra e venda, sob pena da aplicação de multa mensal de 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante os VENDEDORES.

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

**2.18.** Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses:

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

**Evicção de direito**

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

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

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

## 3. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

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

**3.2.** Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo aos **VENDEDORES**. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de "posse a justo título" para "área registrada".

**3.3.** Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de

uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. Os **VENDEDORES** não respondem por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação, devendo o **COMPRADOR** ressarcir os **VENDEDORES** de eventuais multas, reposições, reflorestamentos e outras medidas que dele sejam exigidas, caso haja a devolução do imóvel em estado diverso do existente no momento da alienação.

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

**Restituição do imóvel**

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

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

**4. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**4.1.** O não exercício, pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

**4.2.** O **COMPRADOR** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro *www.megaleiloes.com.br* , pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, eles serão igualmente bloqueados.

**4.3.** Caso o **COMPRADOR** esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

**4.4.** O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **COMPRADOR** e os **VENDEDORES**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação *online* dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelos **VENDEDORES**, através do site *www.megaleiloes.com.br* . Cabe aos **VENDEDORES**, responder, perante o **COMPRADOR**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

**4.5.** O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

**4.6.** O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

**4.7.** O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

**4.8.** O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

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

**4.10.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**ANEXO I**
**(Modelo de Escritura 1 para Carteira de imóveis do Banco Sistema)**

# ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedor: **BANCO SISTEMA S/A**

Outorgada Compradora: **XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**

**S A I B A M** quantos esta escritura virem que aos **xxxxx** dias do mês de **xxxxx** de **dois mil e dezoito (xx/xx/2018)**, nesta cidade de Xxxxxxxx, Estado de Xxxxxxxx, perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste Xxxxº Tabelião de Notas, situado na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxx, (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente "**VENDEDOR**", ***BANCO SISTEMA S/A***, instituição financeira, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua da Glória, 251, sala 402, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.543.115/0001-94, com estatuto social com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob NIRE nº 4130003041-3, com última consolidação do Estatuto Social em 15/10/2015, arquivado sob nº 20161021131 em seção de 15/01/2016 e Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18/07/2014 arquivado sob nº 20147224683, em 29/12/2014, cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representada por seus procuradores: **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, ambos com endereço comercial na (endereço completo), nos termos da procuração pública lavrada aos xx/xx/xxxx, no Xxº Tabelião de Notas de Xxxxxxx/XX, no livro nº xxxx, páginas xxx/xxx, que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgada compradora, doravante designado simplesmente "**COMPRADOR"**, **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, residente e domiciliado na (endereço completo).- Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Tabelião, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **DO(S) IMÓVEL(IS):** Pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, com exceção do gravame constante no R./Av. XXX, de: ***(Descrição do imóvel)***, com área de xxx,xx m², imóvel esse objeto da **matrícula de nº xxx.xxx, do xxxxº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Xxxxxxxxx/XX**; estando tal imóvel cadastrado pela Prefeitura Municipal de Xxxxxxxxxxxx através do nº xxxxxxxxxxxxxxx **CADASTRO SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO:** O imóvel encontra-se cadastrado junto à Secretaria do Patrimônio da União sob **nº** Xxxx.- **ORIGEM:** O imóvel supra mencionado foi havido pelo(a)(s) outorgante(s) através de (descrição do título aquisitivo ou da matrícula/transcrição anterior), conforme o R.xxx da referida matrícula.- **VALOR:** Valor venal do imóvel: R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), conforme valor venal para fins de ITBI expedido pela Prefeitura Municipal de Xxxxxxxx/XX.- Valor negocial atribuído pelas partes: R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).- **PREÇO E AQUISIÇÃO:** Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para ***vender referido(s) imóvel(eis)***, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em xxx, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima, pelo preço certo e ajustado de R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), que confessa(m) ter recebido anteriormente em moeda boa e corrente, pelo que dá a mais ampla e geral quitação de pago(s) e satisfeito(s), tendo o comprador sido imitido na posse em xxxxx / ou cedendo e transferindo para a pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda posse, domínio, direitos e demais ações que exerciam sobre aludido(s) imóvel(eis), para que dele o(a)(s) comprador(a)(es) use(m), goze(m) e livremente

disponha(m), como seu que fica sendo, obrigando-se o(a)(s) vendedor(a)(es), por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Desde a data de sua imissão na posse, o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, cujo fato gerador ocorra a partir de então, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o Imóvel, e (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições. O(a)(s) comprador(a)(es) tem ciência de que o imóvel encontra-se [ocupado/locado] por [ocupante/locatário], [é/será] transmitido ao(s) comprador(es) apenas a posse indireta do imóvel, de modo que este [poderá promover a desocupação/deverá manter a locação, nos termos do [contrato de locação] anexo à presente Escritura/poderá promover o despejo] do [ocupante/locatário]. O(a) comprador(a) declara ainda que não poderá reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. – **DOS <u>ÔNUS</u>**: *[DESCREVER CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL, SE O CASO].* – **DO FORO** : Que o imóvel acima descrito é foreiro à União Federal conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel expedido pela Secretaria do Patrimônio da União e encontra-se cadastrado perante tal órgão sob n.º [Xxxx], tendo sido autorizada a presente alienação conforme Certidão de Autorização para Transferência n.º [Xxxx] e recolhido o laudêmio conforme [Xxxxx].- **<u>CERTIDÕES</u>**: O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m): (i) certidão da matrícula do(s) imóvel(is); (ii) certidão negativa/positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob nº **XXXX.XXXX.XXXX.XXXX**, emitida em **xx/xx/xxxx**, que aqui fica(m) arquivada(s) na pasta própria conforme abaixo mencionado.- **<u>CND IMOBILIÁRIA MUNICIPAL:</u>** : O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m) a certidão negativa de débitos tributários municipais sobre o(s) referido(s) imóvel(is), o que é aceito pelo(a)(s) comprador(a)(es), cada qual se responsabilizando expressamente, de acordo com sua propriedade, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos.- **<u>DECLARAÇÕES DO VENDEDOR</u>**: O(a)(s) vendedor(a)(es) declara(m), sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) concorda(m) expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)** não há qualquer débito condominial pendente sobre o imóvel objeto da presente, declaração essa que é aceita pela compradora; **(iii)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(iv)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(v)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(vi)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vii)** a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado. - **<u>DECLARAÇÕES DO COMPRADOR</u>**: **(i)** o(a)(s) comprador(a)(es) obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias

contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado**,** sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o COMPRADOR levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto. Em havendo óbices, o COMPRADOR deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade; **(ii)** o(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) que vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, da qual dispensa registro; **(iii)** o(a)(s) comprador(a)(es) assumem integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura.-**(iv)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do COMPRADOR, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim. - **DECLARAÇÕES DAS PARTES**: **(i)** as partes declaram que em atenção ao item 42, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT**; (ii)** as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter "*ad corpus*", regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares ou resolução do negócio; **(iii)** nos termos do artigo 448, do Código Civil, as partes declaram e aceitam que o(a)(s) vendedor(a)(es) não responderá(ão) em qualquer hipótese pela evicção; **(iv)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura.- **COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**: O COMPRADOR responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao VENDEDOR, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo COMPRADOR e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.- **ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*): xxxxxxxxxxxxxxxxx.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura,

a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI**.- Paga esta Emols. R$ xxxxx – Estado R$ xxxxx – IPESP R$ xxxxx – ISS R$ xxxxx – MP R$ xxxxx – R. Civil R$ xxxxx – Trib. Justiça R$ xxxxx - SCM R$ xxxxx – Total R xxxxx.- Eu, _____, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.- ----------

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**TABELIÃO**

**(Modelo de Escritura 2 para Carteira imóveis BTG)**

# ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Outorgante Vendedor: **XXXXXXXXXXXX**
Outorgada Compradora: **XXXXX e sua mulher XXXXX**

**S A I B A M** quantos esta escritura virem que aos **xxxxx** dias do mês de **xxxxx** de **dois mil e dezoito (xx/xx/2018)**, nesta cidade de Xxxxxxxx, Estado de Xxxxxxxx, perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste Xxxxº Tabelião de Notas, situado na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxx, (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente "**VENDEDOR**", ***BANCO SISTEMA S/A***, instituição financeira, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua da Glória, 251, sala 402, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.543.115/0001-94, com estatuto social com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob NIRE nº 4130003041-3, com última consolidação do Estatuto Social em XXXX, arquivado sob nº XXXX em seção de XXXX e Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em XXXXX arquivado sob nº XXXXX, em XXXX, cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representada por seus procuradores: **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, ambos com endereço comercial na (endereço completo), nos termos da procuração pública lavrada aos xx/xx/xxxx, no Xxº Tabelião de Notas de Xxxxxxx/XX, no livro nº xxxx, páginas xxx/xxx, que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgados compradores, doravante designados simplesmente "**COMPRADORES"**, **XXXXXXXx**, **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e sua **Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx - Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Tabelião, através dos documentos supramencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé. A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **CLÁSULA 1 - DO(S) IMÓVEL(IS). 1.1.** Pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçados de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, com exceção do processo de XXXXXXXXXXX, a saber: XXXX

objeto da **matrícula de nº. XXX, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXXX**. (**1.2.** O imóvel supramencionado foi havido pelo (a)(s) outorgante(s) através de XXXXXX., registrada sob nº. X na matrícula nº. XXXX – **CLÁUSULA 2 - DADOS DO IMÓVEL :( S**e urbano) Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de XXXXXXXX sob o nº XXXXXX com o valor Venal de R$ XXXXXX, para o presente exercício, conforme certidão municipal anexa; (Se Rural ) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR XXX devidamente quitado, com a seguinte descrição: denominação do imóvel rural: XXXX – Indicações para localização do Imóvel Rural: XXXX – Município Sede do Imóvel Rural: XXX – UF: XXX– Módulo Rural: XXX – Nº. Módulos Rurais: XXX – Módulo Fiscal: XXX. – Nº. Módulos Fiscais: XXX – FMP: XX ha. – Classificação fundiária: XXX – Área totalXXXX. – Nome do titular: XXXX – Número do CCIR: XXX – Código

do Imóvel Rural: XXXX. O CCIR corresponde à área do imóvel objeto da venda, juntamente com as áreas dos imóveis objeto da matrícula nº.. XXXX **2.1 - CADASTRO NA RFB:** O imóvel encontra-se cadastrado junto à Receita Federal do Brasil sob **NIRF nº**. XXXX. **CLÁUSULA 3 – VALOR – 3.1.** Valor da terra nua: R$ XXX . Valor atribuído pela Prefeitura Municipal de XXXXX para fins de ITBI: R$ XXX . Valor atribuído pelas partes: R$XXXXx**CLÁUSULA 4- PREÇO, AQUISIÇÃO E POSSE – 5.1.** Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, com exceção da Ação XXXXX, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para ***vender referido(s) imóvel(eis)***, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em XXX de XXXX de XXXX, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima em caráter "*ad corpus*" e em caráter irretratável e irrevogável, independentemente do aproveitamento ou atividade econômica que a COMPRADORA pretenda explorar nos IMÓVEIS. Pelo preço certo e ajustado de R$XXXX (XXXX). **4.1** Assim, tendo a COMPRADORA vistoriado os IMÓVEIS, as construções e benfeitorias neles existentes e tê-los encontrado satisfatórios, por força deste instrumento, as PARTES ratificam a transmissão realizada em XX de XXXX de XXXX do VENDEDOR à COMPRADORA de toda posse, domínio, direito e ação sobre os IMÓVEIS ora vendidos, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa.**4.2** A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e venda, nos termos em que é efetivada, bem como aceita e ratifica integralmente as cláusulas e condições contidas no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de XX de XXXX de XXXX, como se aqui estivessem transcritas, comprometendo-se a cumprir fielmente todas as condições estabelecidas naquele instrumento, que permanecem em vigor no que não conflitarem com a presente escritura. **4.3.** As partes convencionam entre si que eventual benfeitoria existente no imóvel realizada pelo vendedor já está incorporada no preço e nas condições do pagamento. **4.4** Desde a data da assinatura do contrato que se deu em XX de XXXde XXX , o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, ainda que lançados em nome do vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente, ainda que relativo à período anterior. (ii) pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração, (iii) que será o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda indenização, multas, penalidades, contingências e/ou passivo, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental existente no imóvel, que desde já passa a ser assumido por ele, assumindo, inclusive, todas as responsabilidades decorrentes de eventual violação ao termo firmado entre o anterior proprietário do imóvel e o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), , referente tão e somente ao imóvel, assim como o uso ou ocupação indevido que der ao imóvel, e (iv) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições, e (v) assumiu a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, e/ou registral perante às autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração do contrato, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título. **4.5.** Toda pretensão apresentada pelo vendedor que possa resultar em pagamento e/ou desembolso será doravante denominada "Demanda de Terceiro". Caso o vendedor venha tomar ciência inequívoca de uma Demanda de Terceiro pela qual o comprador possa ser total ou parcialmente responsável por força do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, deverá notificar o comprador para que assuma a condução da Demanda de Terceiro. O vendedor não terá a obrigação de notificar o comprador se ambos forem partes da mesma Demanda de Terceiro. O pagamento/reembolso de todo desembolso deverá ser realizado ao vendedor em dinheiro, em até 15 (quinze) dias corridos após o comprador ser notificado, informando sobre o pagamento e/ou desembolso. O valor a ser reembolsado ao vendedor será atualizado

pela variação positiva do IGPM/FGV desde a data de seu respectivo desembolso até a data de seu efetivo reembolso, bem como acrescido de juros simples de 1 % (um por cento) ao mês ou 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia. Caso o reembolso ocorra após o prazo aqui definido, ainda que decorrente de condenação judicial, ao valor devido será acrescido 10% (dez porcento) a título de multa, calculado sobre o valor efetivamente devido. **4.6.** O(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) ainda que não poderá(ão) reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. **4.7.** A compra e venda é realizada em caráter *AD CORPUS*, regulando-se pelo disposto no artigo 500 do Código Civil. O vendedor também não faz promessa ou presta garantia ao comprador com relação a características como construções, instalações, benfeitorias, culturas, plantações, pastagens, nascentes ou de proteção ambiental, áreas de reserva legal, áreas de interesse ecológico, áreas alagadas, pântanos, várzeas, servidões, direitos de passagem, caminhos, passagens, trilhas, faixa de fronteira, terra indígena, terra ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, tempo de ocupação antrópica, ou outras características do imóvel ou restrições ao uso ou ocupação do imóvel. Embora o vendedor renuncie em favor do comprador a propriedade sobre benfeitorias ou coisas móveis existentes no imóvel, não há promessa ou garantia em favor do comprador quanto à existência ou ao estado de benfeitorias ou coisas móveis. **CLÁUSULA 5- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - **5.1**. Em garantia e por conta das obrigações supra assumidas, ou seja, o integral pagamento da dívida confessada, transmite ao mesmo CREDOR, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 1997, os IMÓVEIS de sua exclusiva propriedade, descritos e caracterizados na cláusula primeira supra, adquiridos por esta mesma escritura. A DEVEDORA FIDUCIANTE concorda com todos os termos da presente escritura, bem como concorda com todas as obrigações e valores devidos. **5.2.**Mediante o registro da presente alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR **XXXXXX** acima qualificado e doravante designado "CREDOR", efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a DEVEDORA FIDUCIANTE possuidora direta e o CREDOR possuidor indireto dos IMÓVEIS objeto da garantia fiduciária. **5.3.** Enquanto a DEVEDORA permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica-lhe assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, dos IMÓVEIS acima descritos dados em garantia . **5.4.** A DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se a (i) manter os IMÓVEIS dados em garantia no mesmo estado de conservação da data deste instrumento, incluindo as construções e a vegetação existente, salvo nos casos de alterações dos IMÓVEIS, nos termos da **Cláusula SEXTA**, observando e fazendo cumprir, em qualquer hipótese, os dispositivos legais aplicáveis, especialmente, mas não limitado, aos relativos às normas de direito ambiental, (ii) garantir a integridade da posse dos IMÓVEIS, impedindo qualquer ameaça de turbação ou esbulho da posse e propriedade dos mesmos; (iii) pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre os referidos IMÓVEIS ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Territorial Rural – ITR e Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, dentre outras. **5.5.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel referido no item 1.1 e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até os DEVEDORES cumprirem integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se os DEVEDORES a guardar o imóvel e mantê-lo em bom estado de conservação.Ficando, portanto, assegurado aos outorgados compradores, enquanto estiver adimplente, o uso por sua conta e risco do imóvel, para os efeitos do inciso V do artigo 24 da Lei 9.514/97. **5.6..** Os DEVEDORES, já como titulares do domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia,

declaram, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidente e que não sendo empregador, não está sujeito às exigências da Lei 8.212/91 e seu regulamento. **5.7.** Os DEVEDORES são os únicos e exclusivos responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas aos distribuidores forenses, municipalidade, emolumentos e custas notariais e de registro, bem como ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI. **5.8** Os DEVEDORES concordam e estão cientes que esta garantia poderá ser cedida ou transferida, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo proprietário ou outorgante vendedor, ficando o cessionário responsável por todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária, inclusive seguros.. **5.9.** A posse indireta em que fica investido o CREDOR manter-se-á enquanto os DEVEDORES não concluírem o pagamento do preço e obrigações acessórias, obrigando-se os devedores a manterem, conservarem e guardarem o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que seja inerente à garantia, tais como, contribuições devidas ao INCRA, Receita Federal, condomínio, de utilização do edifício e outros eventos. **CLÁUSULA 6. BENFEITORIAS – 6.1** Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os outorgados compradores desejem efetuar, às suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada ao credor, e integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão, não havendo jamais o direito de retenção por benfeitorias, mesmo que autorizadas, conforme os parágrafos 4º e 5º do 27 artigo da Lei 9.514/77. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que exceder, considerando-se nela o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97. Se o outorgante vendedor ficar com o imóvel, na hipótese de não ser atingido o valor da dívida em 2º leilão, considerar-se-á extinta a dívida e não haverá nenhum direito de indenização por parte do vendedor de qualquer tipo de benfeitoria havida no imóvel **CLÁUSULA 7. CONSERVAÇÃO E OBRAS** – **7.1.** Fica a DEVEDORA FIDUCIANTE obrigada a manter os IMÓVEIS alienados fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer à sua custa as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pelo CREDOR para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do CREDOR. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada ao CREDOR a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar os IMÓVEIS. **CLÁUSULA 8 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** – 8.1 Concordam as partes em que o valor dos IMÓVEIS ora alienados fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, conforme previsto neste contrato na Cláusula Primeira, ou seja, R$ XXXXXXX. **CLÁUSULA 9 - ENCARGOS FISCAIS.** Todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre os IMÓVEIS oferecidos em garantia deverão ser pagos, nas épocas próprias, pela DEVEDORA FIDUCIANTE, reservando-se o CREDOR direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. **CLÁUSULA 10 - DECLARAÇÕES DA DEVEDORA FIDUCIANTE 10.1**- A DEVEDORA FIDUCIANTE declara solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que: a) não responde a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer os IMÓVEIS objeto da presente transação e garantia em alienação fiduciária constituída em favor do CREDOR XXXXXX; b) até o presente momento, inexiste em seu nome, com referência aos IMÓVEIS transacionados qualquer débito de natureza fiscal, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade

exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que sejam devidos até a presente data. **CLÁUSULA 11. COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DA DEVEDORA 11.1** A DEVEDORA assume a obrigação de comunicar ao CREDOR eventuais impugnações feitas ao presente instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os IMÓVEIS dados em garantia, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento, declarando, também que não responde a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer os IMÓVEIS dados em garantia constituída em favor do CREDOR; autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento; a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os IMÓVEIS dados em garantia, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor do CREDOR e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação; não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais; que procedeu à vistoria dos IMÓVEIS objeto da presente escritura, tendo-os achado em conformidade em perfeito estado de conservação. **11.2.**Os outorgados compradores, como possuidores diretos do imóvel, poderá locá-lo a terceiros, caso em que se obriga, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: **a)** a propriedade fiduciária em nome do outorgante vendedor; **b)** ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poder ser pleiteado perante o outorgado comprador, como locador; **d)** a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)** à inexistência de seu direito de preferência ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do outorgante vendedor ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; e **f)** na eventualidade de oposição à locação pelo outorgante vendedor, como proprietário fiduciário, este e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação. **11.3.** Locado o imóvel, os outorgados compradores deverão no prazo de 10 (dez) dias, notificar o credor , com a apresentação de cópia do contrato de locação. **11.4..** Os devedores poderão transmitir os direitos deste negócio, desde que haja prévia e expressa anuência do outorgante vendedor, e que o novo adquirente se subrogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos nesta escritura. **11.5.** Pagas as parcelas conforme cláusula 2, o outorgante vendedor, no prazo de trinta (30) dias a contar da data da quitação da última parcela, fornecerá aos devedores compradores o termo de quitação, sob pena de multa equivalente a meio por cento por mês, ou fração sobre o valor do contrato, nos termos do §1º, artigo 25 da Lei 9.514/97. **11.4.** Com o termo de quitação, os outorgados compradores averbarão o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, na sua pessoa, a plena propriedade do imóvel. **CLÁUSULA 12. - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA 12.1.** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, mediante notificação enviada pelo Correio para o endereço da COMPRADORA, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios do instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de XX de X de XXXX, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: a) atraso injustificado, por prazo superior a 11 (onze) dias no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento, desde que o CREDOR previamente interpele a DEVEDORA, através do

Cartório de Títulos e Documentos, na forma do Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, com prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora; b) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento do CREDOR; falta de manutenção nos IMÓVEIS oferecidos em garantia que não os deixem em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização nos mesmos, sem prévio e expresso consentimento do CREDOR, de obras de demolição; constituição sobre os IMÓVEIS oferecidos em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; c) falta de apresentação, quando solicitado pelo CREDOR, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre os IMÓVEIS dados em garantia e que sejam de responsabilidade da DEVEDORA/FIDUCIANTE; d) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis; e) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que a DEVEDORA/FIDUCIANTE não apresente reforço, depois de devidamente notificada; f) se os IMÓVEIS dados em garantia fiduciária vierem a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo os afete no todo ou em parte; g) a superveniência de desapropriação dos IMÓVEIS dados em garantia fiduciária; h) comprovação de declaração falsa prestada pela DEVEDORA/FIDUCIANTE ou da qual tenha conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento; i) falência, recuperação judicial e/ou insolvência da DEVEDORA/FIDUCIANTE ou dos FIADORES; j) quando contra a DEVEDORA FIDUCIANTE for movida alguma ação que afete os IMÓVEIS dados em garantia da dívida; k) quando a DEVEDORA FIDUCIANTE não cientificar o locatário das condições expressas da Cláusula Décima Terceira.. **CLÁUSULA 13 - DESAPROPRIAÇÃO** - **13.1.** No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, o outorgante vendedor receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a ao pagamento das Parcelas vincendas e liberando o saldo, se houver ao outorgado comprador. 6.2. Se a indenização ofertada pela desapropriação for inferior ao valor das Parcelas vincendas, os outorgados compradores pagarão a diferença apurada no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de notificação enviada pelo outorgante vendedor, sob pena de execução do Saldo Moratório. **CLÁUSULA 14 - PRAZO DE PURGAÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - 9.1.** Para os fins do §2° do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 02 (dois) dias, contados da data de vencimento da parcela não paga. **14.1.** Decorrido o prazo de carência, os outorgados compradores serão intimados para purgar a mora, em quinze (15) dias, conforme preceitua o artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97 ("Prazo Purgação"). **14.2.** Os devedores serão intimados para que paguem as parcelas vencidas e que vierem a vencer, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, despesas de cobrança e de intimação. **14.3** Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores que o Prazo de Purgação não representará direito em favor dos outorgados compradores. **14.4..** O pagamento insuficiente, como o pagamento de Parcela vencida e não do Saldo Moratório vencido antecipadamente, não exonerará os outorgados compradores, que continuarão em mora para todos efeitos legais e contratuais. **14.5.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo outorgante vendedor ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o Saldo Moratório; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel em questão, a critério desse Oficial, por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos; **c)** a intimação será feita pessoalmente aos outorgados compradores, representantes legais ou ao procuradores regularmente constituídos; **d)** quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos houver procurado os intimados em seu domicílio ou residência sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família, ou

em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), nos termos do disposto pelo Art. 26, §3º-A da Lei nº. 9.541/97, **e)** nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação, disposta no item anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência; **f)** se os fiduciantes, ou seus representantes legais se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que à vista da certidão, promoverá a intimação do mesmo por edital que será publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel aplicável. **14.6** Purgada a mora, manter-se-á válida e eficaz a alienação fiduciária, cabendo ao outorgado comprador o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. O valor do pagamento será entregue ao fiduciário nos três dias seguintes ao pagamento, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. **14.7..** Na hipótese de os outorgados compradores deixarem de purgar a mora no prazo, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá após 30 (trinta) dias da expiração do prazo para a purgação da mora, a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, à vista da prova do pagamento, pelo outorgante vendedor, do imposto de Transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. **14.8.** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos outorgados compradores pagarem o Saldo Moratório e as despesas com as intimações e com o leilão público, com relação aos anúncios e comissões do leiloeiro, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária, conforme aduz o artigo 26-A, §2º da Lei 9.514/97. **14.9.**. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos devedores o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somando os encargos e despesas, aos valores de imposto sobre transmissão "inter vivos" e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos devedores fiduciantes, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos, conforme artigo 27, §2º-B da Lei 9.514/97. **<u>CLÁUSULA 15 - LEILÃO EXTRAJUDICIAL</u>** – **15.1**. Uma vez consolidada a propriedade em nome do outorgante vendedor, deverá levar o imóvel para ser alienado em público leilão extrajudicial. **15.2.** O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, devendo ser ofertado pelo valor previsto na cláusula 2 desta Escritura. **15.3.** Não havendo oferta em valor igual ou superior ao ofertado, o imóvel em questão será ofertado em 2° leilão dentro de quinze (15) dias contados da data do primeiro leilão público, em que será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais. **15.4.** O leilão público (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária. Os outorgados compradores serão comunicados mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **15.5**. O outorgante vendedor, já como titular do domínio pleno do imóvel em questão, transmitirá seu domínio e posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao adquirente no leilão judicial. **15.6.** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **a)** <u>valor do imóvel</u> é o valor previsto para cada imóvel na cláusula 2, incluído o valor de todas as benfeitorias executadas às expensas dos outorgados

compradores, obedecidos os demais requisitos previstos nesta escritura; **b)** valor da dívida é o equivalente, à soma das seguintes quantias: **(i)** porcentagem do valor do Saldo Moratório do imóvel nos termos da cláusula 2, nele incluídas as prestações e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade em favor do outorgante vendedor, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **(ii)** comissão do leiloeiro; **(iii)** despesas com intimação do outorgado comprador e editais de publicação; **(iv)** despesas com a consolidação da propriedade em favor do outorgante vendedor; **(v)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **(vi)** ITR, CCIR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **(vii)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo outorgante vendedor, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao outorgado comprador; **(viii)** custeio dos reparos necessários à reposição dos imóveis em idêntico estado de quando foi entregue ao outorgado comprador, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições ao outorgante vendedor ou ao adquirente no leilão extrajudicial; **(ix)** imposto de transmissão, que eventualmente tenha sido pago pelo outorgante vendedor, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos outorgados compradores. **15.7.** No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao Saldo Moratório do imóvel, a critério exclusivo do outorgante vendedor, poderá ser aceito lance inferior ao Saldo Moratório, sem que disso caiba qualquer indenização aos outorgados compradores. **15.9.** Extinta a dívida, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o outorgante vendedor disponibilizará aos outorgados compradores termo de extinção da obrigação. **15.8.** Os outorgados compradores deverão entregar o imóvel excutido, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao outorgante vendedor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere a cláusula 2 supra, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o outorgante vendedor, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o outorgante vendedor, nos termos desta cláusula, até a data em que o outorgante vendedor vier a ser imitido na posse. **15.9.** *Se o imóvel em questão estiver locado, arrendado ou dado em comodato, a locação, arrendamento ou o comodato, conforme aplicável, poderá ser denunciado com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se houver anuência por escrito do outorgante vendedor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no outorgante vendedor.* **15.10.** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o outorgante vendedor, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes do imóvel objeto da excussão, quer tenham adquirido no leilão ou posteriormente, poderá requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso de adquirente), declarando-se os outorgados compradores cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº. 9.514/97 a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do outorgante vendedor, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **CLÁUSULA 16 – DA SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA – 16.1-** As partes declaram ter conhecimento de que a alienação fiduciária poderá ser substituída na hipótese de: (i) a garantia prestada pela Devedora por força deste instrumento ser, total

ou parcialmente, objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar; (ii) a garantia prestada sob este instrumento se tornar insuficiente por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando à depreciação devido ao tempo de utilização ou desapropriação total ou parcial; ou (iii) a garantia prestada sob este instrumento sofrer qualquer dano ou degradação, independentemente da ocorrência de sinistro, de forma que o valor de avaliação dos Imóveis se torne inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Devedora fica obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a garantia ora prestada ("Reforço de Garantia"). **16.2.** Os instrumentos relativos ao Reforço de Garantia deverão ser celebrados, pela Devedora, no prazo de 15 (quinze) dias contados (i) da data em que a Devedora tomar conhecimento da ocorrência de qualquer evento que torne a garantia insuficiente; ou (ii) da data de recebimento, pela Devedora, de notificação efetuada pelos Credores acerca da insuficiência da garantia, o que acontecer antes, sendo que tais instrumentos deverão ser levados a registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, em até 2 (dois) dias úteis a contar da data de celebração. No prazo de 2 (dois) dias úteis após o registro pelos Ofícios de Registro de Imóveis, a Devedora encaminhará aos Credores documentação comprovando o registro.**16.3**. O Reforço de Garantia deverá preferencialmente ser realizado por meio de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia de outros bens de titularidade da Devedora, de natureza igual ou diversa da dos Imóveis, desde que previamente aceitos pelos Credores. No caso de Reforço de Garantia, os novos bens dados em garantia serão identificados em documento que deverá integrar este instrumento ou o contrato aplicável, conforme o caso.**16.4.** A [Hipoteca] deverá permanecer válida e eficaz até que as Obrigações Garantidas sejam totalmente pagas ou até que ocorra a total excussão da [Hipoteca], tendo os Credores recebido o produto da excussão dos Imóveis de forma definitiva e incontestável.**16.5** O cancelamento da alienação fiduciária ora constituída deverá ocorrer de forma automática, tão logo o DEVEDOR apresente (hipoteca ou Alienação Fiduciária) ao DEVEDOR ou seus herdeiros e sucessores, desde que emitida em conformidade com o previsto neste instrumento. **CLÁUSULA 17 - NOVAÇÃO** – **17.1** Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte do CREDOR, à inobservância pela DEVEDORA de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso. **CLÁUSULA 18 - REGISTRO** – **18.1.**A DEVEDORA FIDUCIANTE apresentará ao CREDOR exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro Imobiliário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da data de lavratura da presente escritura. **CLÁUSULA 19 – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** – **19.1.**É facultado a DEVEDORA a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, e acrescido de eventuais débitos em atraso. **CLÁUSULA 20 – CERTIDÕES** - **20.1.** O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m): (i) certidão da matrícula do(s) imóvel(is); (ii) certidão negativa/positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob nº **XXXX.XXXX.XXXX.XXXX**, emitida em **xx/xx/xxxx**, que aqui fica(m) arquivada(s) na pasta própria conforme abaixo mencionado. **CLÁUSULA 21 - CND ITR** - **21.1.** O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m) a certidão negativa de Imposto Territorial Rural sobre o(s) referido(s) imóvel(is), o que é aceito pelo(a)(s) comprador(a)(es), cada qual se responsabilizando expressamente, de acordo com sua propriedade, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos. **CLÁSULA 22 - DECLARAÇÕES DO(A)(S) VENDEDOR(A)(ES)** – **221.** O(a)(s) vendedor(a)(es) declara(m), sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, com exceção da Ação de Reintegração de Posse mencionada na cláusula 1.1, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) concorda(m) expressamente, responsabilizando-se as partes por

eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(iii)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(v)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(iv)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(v)** a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado, **(vii)** não está vinculado ao INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) como produtor rural, e **(viii)** providenciará a abertura da nova matrícula. **CLÁUSULA 23 - DECLARAÇÕES DO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) 23.1.** - **(i)** o(a)(s) comprador(a)(es) obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado**,** sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma penalidade, deverá o(a)(s) comprador(a)(es) levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto. Em havendo óbices, o(a)(s) comprador(a)(s) deverá(ão) comprovar que tomou(tomaram) todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade; **(ii)** o(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) que vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, da qual dispensa o registro; **(iii)** o(a)(s) comprador(a)(es) assume(m) integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura, **(iv)** irá, às suas expensas e quando necessário, se inscrever no Cadastro Ambiental Rural e no Programa de Regularização Ambiental no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação, e ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento do termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão a averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, sob pena de aplicação, (v) tem ciência do inteiro processo XXXXX, em trâmite perante a XXXX, (vi) pleiteará, em conjunto com o vendedor, sua inclusão no polo passivo do processo de Reintegração de Posse, onde neste mesmo ato noticiará que chegou a um acordo para aquisição do imóvel, momento em que as partes requererão, em conjunto, a homologação do acordo, requerendo a extinção do processo em relação ao comprador, nos termos da minuta constante no Anexo II do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, (vii) renuncia, desde logo, a eventual direito existente relativo à usucapião (ou à aquisição da propriedade/direito real por este meio) em face do

imóvel. **<u>CLÁUSULA 24 - DECLARAÇÕES DAS PARTES</u>** – **15.1. (i)** as partes declaram que em atenção ao item XX, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de XXXX, foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT; **(ii)** as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter "*ad corpus*", regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares ou resolução do negócio; **(iii)** dadas as condições específicas do imóvel, as partes, em comum acordo, estabelecem que o vendedor responderá pela evicção de direito, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil, ressalvando o disposto nas condições específicas desta escritura, cujos riscos foram assumidos pelo comprador desde a data da assinatura do Contrato de Compromisso de Venda e Compra; **(iv)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura; **<u>CLÁUSULA 25 - COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE</u>** – **25.1.** O(A)(S) comprador(a)(es) responderá(ão) integralmente por danos morais e materiais que causar(em) ao vendedor(a)(es), abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo(a)(s) compradora(a)(es) e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o(a)(s) vendedor(a)(es) incorra(m) em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do(a)(s) comprador(a)(es), este(a)(s) último(a)(s) deverá(ão), em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo(a)(s) Vendedor(a)(s) até a do efetivo ressarcimento pelo(a)(s) comprador(a)(es), acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.- **<u>CLÁUSULA 26 – ITBI</u> - 26.1.** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado. **<u>CLÁUSULA 27 – INDISPONIBILIDADE</u> - 27.1.** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo XX, do Provimento CG nº XXXX, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de XXXX, foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*): xxxxxxxxxxxxxxxxxx.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI**.- Paga esta Emols. R$ xxxxx – Estado R$ xxxxx – IPESP R$ xxxxx – ISS R$ xxxxx – MP R$ xxxxx – R. Civil R$ xxxxx – Trib. Justiça R$ xxxxx - SCM R$ xxxxx – Total R xxxxx.- Eu, _____, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.----------

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**TABELIÃO**

**ANEXO II**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO**
**IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL**
**(CVV para carteira de imóveis do Banco Sistema)**

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

**I - PARTES**

**1**. **[NOME DA EMPRESA]**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de promitente vendedor, doravante denominados simplesmente "Promitente Vendedor"; e,

**2.** **[•]**, brasileiro, [•], portador da cédula de identidade R.G. n.° [•] e inscrito no C.P.F n.° [•], endereço na [•], n.° [•], na Cidade de [•], na qualidade de promissário comprador, doravante denominado simplesmente "Promissário Comprador";

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

**II - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – IMÓVEL**

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

*"[•]."*

1.1.1. O Imóvel foi adquirido pelo Promitente Vendedor por força da [•], em [•] de [•] de [•], conforme consta na matrícula n° [•] sob o R. [•].

1.1.2. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado pela Prefeitura Municipal de [•]-[•] sob contribuinte n° [•]. [utilizar esta redação se o imóvel for urbano]

ou

1.1.2. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ("INCRA") sob CCIR de n° [•] e perante a Receita Federal do Brasil sob n° [•]. [utilizar esta redação se o imóvel for rural]

ou

1.1.2. O Imóvel encontra-se cadastrado perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob nº [•].

## CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

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

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

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

[PARA PAGAMENTO À VISTA SEGUIR COM ESTA CLÁUSULA]

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

[PARA PAGAMENTO À PRAZO SEGUIR COM ESTAS CLÁUSULAS]

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

3.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo Promissário Comprador, de acordo com a variação do IGPM-FGV; e (ii) acrescido de multa moratória

de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

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

**CLÁUSULA QUARTA - POSSE**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA QUINTA - ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA**

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA SEXTA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

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

**CLÁUSULA SÉTIMA – DESCUMPRIMENTOS E RESCISÃO**

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

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES**

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

(i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Compromisso e/ou tem urgência de contratar;

(ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Compromisso foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(iii) o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfitêutico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;

(iv) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Compromisso não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o Promitente Vendedor esteja vinculado;

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

(i) foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto neste Compromisso e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste Compromisso não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;

(ii) a assinatura deste Compromisso por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do Promissário Comprador, e todos os documentos necessários para a assinatura deste Compromisso foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;

(iii) Conhece as condições do imóvel e da aquisição por meio de leilão particular, concordando expressamente com as condições estabelecidas no Edital e no presente compromisso que constou como anexo ao Edital, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas;

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

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

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

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

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

(i) apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos

eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(ii) apresentar a certidão atualizada da matrícula dos Imóveis com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura;

(iii) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na cláusula 8.2 acima;

(iv) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Compromisso.

**CLÁUSULA NONA – – DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO**

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

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

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

9.4. As Partes obrigam-se a indenizar, reembolsar e manter indene a Parte adversa prejudicada (incluindo seus respectivos diretores, empregados, representantes ou prepostos) no que se refere a

multas, perdas, danos, diretos e indiretos, despesas e custos efetivamente sofridos (incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios e custas processuais) em decorrência de:

(i) falsidades, omissões, erros, incorreções, inexatidões ou violação das declarações prestadas pela parte infratora nos termos deste Contrato;

(ii) descumprimento, parcial ou total, de qualquer obrigação contratual nos termos deste Contrato; e

(iii) da criação de todo e qualquer passivo, contingente ou materializado, gerado em decorrência da execução deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, a passivos trabalhista, previdenciário, fiscal, cível, securitário, tributário, financeiro, ambiental e regulatório.

**CLÁUSULA DÉCIMA – REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA –DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

11.2. Despesas: Caso o Promitente Vendedor incorra em despesas que sejam de responsabilidade do Promissário Comprador, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo Promitente Vendedor, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente

de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo Promissário Comprador, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

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

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

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

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

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

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

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

11.9. Débitos Trabalhistas: As Partes estão cientes de que poderão emitir a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho

pelo endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/certidao/, nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, bem como de acordo com a Recomendação n°03 do Conselho Nacional de Justiça.

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

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

São Paulo, [●] de [●] de [●].

Página de Assinaturas 01/01 do Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, formalizado em [●]/[●]/[●], entre (nome da empresa) (atual denominação social do [●]) e [●].

_____

(NOME DA EMPRESA)

_____

[●]

Testemunhas:

1.

Nome:

2.

Nome:

R.G.:

CPF/MF:

R.G.:

CPF/MF:

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

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

**(CVV para carteira de imóveis do PDG)**

**1**. **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de promitente vendedor, doravante denominados simplesmente "**Promitente Vendedor**"; e,

2. **[●]**, brasileira, [●], portadora da carteira de identidade RG nº [●], inscrita no CPF/MF sob nº [●], casada sob o regime da [●] de bens em [●] de [●] de [●] com **[●],** brasileiro, [●], portador da carteira de identidade RG nº [●], inscrito no CPF/MF sob nº [●], residentes e domiciliados na [●], nº [●], [●], [●], na cidade e estado do [●], CEP: [●], doravante denominada simplesmente "**Promissário Comprador**";

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

**1. IMÓVEL**

1.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O Promitente Vendedor é legítimo proprietário, observada a Condição Resolutiva descrita na cláusula 2 abaixo, dos bens Imóveis objeto da matrícula nº [●] do [●]º Ofício de Registro de Imóveis de [●], e nela descrito e caracterizado, objeto dos ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial, descritos no Edital de Leilão nº [ ], publicado em [ ] de [ ] de 2018 ("Edital do Leilão") e na Ata de Arrematação do Imóvel devidamente assinada pelo Promissário Comprador, doravante simplesmente denominado como "Imóvel", que assim se descreve

*[●] – descrever matrícula.*

1.2.1. O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado pela Prefeitura Municipal de [●] sob contribuinte n° [●].

## 2. CONDIÇÃO RESOLUTIVA

**2.1** O Imóvel foi adquirido pelo Promitente Vendedor por força da escritura de Dação em Pagamento de Imóveis datada de 28 de agosto de 2017, outorgada por [●], pendente do competente registro na respectiva matrícula.

**2.2** Nos termos do artigo 127 do Código Civil, cessarão os efeitos do presente Contrato caso não tenha sido concluído o processo de averbação da aquisição do Imóvel, descrito na cláusula 2.1 acima, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias ("Condição Resolutiva").

## 3. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

**3.1** AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: Por força do presente Contrato, o Promitente Vendedor compromete-se a vender o Imóvel ao Promissário Comprador, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, desde que cumprida a Condição Resolutiva, pelo preço e demais condições abaixo estabelecidas neste Contrato, em especial àquelas previstas no Item 5.1. abaixo.

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

## 4. PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

**4.1.** PREÇO O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de **[●]**, que será pago na data da assinatura deste instrumento, por meio de transferência bancária à conta de titularidade do Promitente Vendedor, junto ao *Banco BTG Pactual S.A. (208), CNPJ/MF nº 30.306.294/0001-45, agência 0001, conta corrente 9300.*

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

4.3. Caso qualquer um dos pagamentos indicados no item 4.1. não sejam realizados, o Promitente Vendedor notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o Promissário Comprador para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da notificação regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o Promitente Vendedor poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada, nos termos da cláusula 7 abaixo.

4.4. As regras constantes nos itens 4.2. e 4.3. somente serão aplicáveis caso a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária ainda não tiver sido lavrada. Caso se opere o inadimplemento de qualquer uma das parcelas previstas e a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária já tiver sido lavrada, aplicar-se-á as regras previstas na escritura e o procedimento para retomada de bens previsto na Lei nº 9.514/1997.

## 5. POSSE

**5.1** IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL: O Promissário Comprador tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas neste Compromisso e detalhadas no Anexo III do Edital do Leilão.

**5.1.1** A partir da data da imissão na posse do Imóvel pelo Promissário Comprador ocorre a partir da data da assinatura do presente instrumento e o pagamento da parcela prevista no item 4.1., este passará a ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todos os encargos e impostos referentes ao Imóvel, ainda, os lançados em nome do Promitente Vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente.

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

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

**5.1.3.1** Contudo, caberá ao Promitente Vendedor tomar as providências cabíveis para efetivar a sua propriedade sobre o imóvel, objeto deste contrato, procedendo com todas as medidas necessárias para que a dação em pagamento levada à efeito seja efetivamente registrada na matrícula do imóvel, conforme previsto na cláusula 2.

## 6. ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

**6.1** DA LAVRATURA DA ESCRITURA: A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pelo Promitente Vendedor ao Promissário Comprador, em até 180 (cento e oitenta) dias, após o cumprimento da Condição Resolutiva.

**6.1.1.** CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NA PRÓPRIA ESCRITURA: Por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda, o Promissário Comprador se obriga a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas neste Compromisso perante o Promitente Vendedor.

**6.2** CUSTAS E EMOLUMENTOS: As despesas decorrentes da outorga da escritura supramencionada, tais como emolumentos do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis e, ainda, imposto de transmissão, laudêmio e obtenção de certidão de autorização para transferência, providenciada pelo Promissário Comprador, serão suportados exclusivamente pelo Promissário Comprador.

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

## 7. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

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

## 8. DESCUMPRIMENTOS E RESCISÃO

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

**8.2** Na hipótese de descumprimento pelo Promissário Comprador de qualquer obrigação constante por ele assumida neste compromisso ou pela arrematação do Imóvel nos termos do Edital do Leilão para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Promitente Vendedor notificará o Promissário Comprador por escrito, para, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sem prejuízo dos encargos moratórios previstos neste Instrumento e das penalidades previstas no Edital do Leilão.

**8.3** Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, o Promitente Vendedor poderá considerar o negócio terminado e o Promissário Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel. Nessa hipótese, o Promitente Vendedor fará a devolução, em até 45 (quarenta e cinco) dias da notificação, dos valores pagos até a data do término do negócio, corrigidos pela variação do IGPM-FGV entre a data do pagamento e a data da devolução, deduzido de: (i) valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado para arrematação do Imóvel, a título de perdas e danos, nos termos previsto no Edital do Leilão, (ii) de eventuais despesas incorridas e não pagas, relativas ao Imóvel, pelo Promissário Comprador

durante a vigência do presente Instrumento, tais como IPTU, condomínio, contas de consumo ligadas ao Imóvel e custos para encerrar o negócio, corrigidas pela variação do IGPM-FGV e (iii) multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, entre a data de vencimento e a data da devolução, sobre a soma dos valores pagos até a data de término do contrato corrigidos pela variação do IGPM-FGV.

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

**8.5** Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do Promissário Comprador para retirada após a quitação da penalidade por ele devida nos termos do item 8.3.

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

## 9. DECLARAÇÕES

**9.1** DECLARAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR: O Promitente Vendedor declara e garante ao Promissário Comprador, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Compromisso e/ou tem urgência de contratar;

(vi) as discussões sobre o objeto contratual deste Compromisso foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfitêutico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;

**9.2** DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR: O Promissário Comprador declara e garante ao Promitente Vendedor, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(vii) conhece as condições do imóvel e da aquisição por meio de leilão particular, concordando expressamente com as condições estabelecidas no Edital do Leilão e no presente compromisso, incluindo a Condição Resolutiva, que constou como anexo ao Edital do Leilão, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas;

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

**9.3** DECLARAÇÕES MÚTUAS DE AMBAS AS PARTES: As Partes declaram e garantem, mutuamente, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

(i) no caso de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, que foram constituídos de acordo com a lei e estão devidamente autorizados a realizar o ato previsto neste Compromisso e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste Compromisso não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;

(ii) a assinatura deste Compromisso por seus representantes legais, na hipótese de qualquer uma das partes ser pessoa jurídica, foi devidamente autorizada por seus órgãos administrativos e diretivos, e todos os documentos necessários para a assinatura deste Compromisso foram obtidos e

aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;

(iii) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Compromisso não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais as Partes estejam vinculados;

**9.4** RESPONSABILIDADES PELAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. O Promissário Comprador responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao Promitente Vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto no item 9.2. (ii), acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3 acima e todas as demais disposições deste Compromisso.

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

(v) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na cláusula 9.2, acima;

(vi) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Compromisso.

**9.4.1.1.** Caberá ao Promitente Vendedor apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, bem como apresentar a certidão atualizada da matrícula do Imóvel com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura.

## 10. DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO

**10.1** . O Promissário Comprador, não pode (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

(a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;

(b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada;

(d) de qualquer maneira fraudar o presente Contrato; assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

**10.2** O Promissário Comprador deverá informar imediatamente, por escrito, ao Promitente Vendedor detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente Contrato.

## 11. REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES

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

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

**12.5** NULIDADE/INVALIDADE DAS CLÁUSULAS: Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

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

**12.7.** DAS NOTIFICAÇÕES: As comunicações entre as Partes serão feitas por escrito e preferencialmente por correspondência eletrônica entregues nos endereços abaixo indicados:

*Ao Promitente Vendedor:*

*A/C: Departamento Jurídico*

*Endereço: Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ*

*Tel.: (11) 3383-2000*

*E-mail: Ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com*

*Ao Promissário Comprador:*

*A/C: [●]*

*Endereço: [●]*

*Tel.: [●]*

*E-mail: [●]*

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

**12.8.** NOVAÇÃO CONTRATUAL: Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelas partes consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

**12.9.** DÉBITOS TRABALHISTAS: As Partes estão cientes de que poderão emitir a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho pelo endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/certidao/, nos temos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, bem como de acordo com a Recomendação n°03 do Conselho Nacional de Justiça.

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

**12.11.** DO FORO: As partes elegem o foro da Comarca do São Paulo-SP para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Página de Assinaturas 01/01 do Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, formalizado em [●] de [●] de 2018, entre Banco BTG Pactual S.A. e [●]

_____

[●]

PROMISSÁRIO COMPRADOR

_____

[●]

CÔNJUGE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

_____

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

PROMITENTE VENDEDOR

**Testemunhas:**

| | |
|---|---|
| 1. | 2. |
| Nome: | Nome: |
| R.G.: | R.G.: |
| CPF/MF: | CPF/MF: |

## ANEXO III (colocar relação dos imóveis enviada com a numeração dos lotes)

**BANCO SISTEMA:**

| **LOTE 1 – X38179** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 10.974 do 2º CRI de Sete Lagoas/MG |
| **CIDADE / UF** | Sete Lagoas/MG |
| **ENDEREÇO** | Rua Prof. Abeylard, nº 3.560 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 1.350.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, com área de terreno registrada em matrícula de 16.192,00 m², possui construção no local, porém sem registro em matrícula. Matrícula de nº 10.974 do 2º CRI de Sete Lagoas/MG. Confronta com a Av. Prefeito Alberto Moura e com a Rua Professor Abeylard. Aproximadamente 37% do terreno é composto pela APP do Córrego Vargem dos Tropeiros. Consta Hipoteca a favor do Banco Bamerindus S/A; e Penhora tendo como exequente a Fazenda Pública de Belo Horizonte/MG.<br>Imóvel ocupado.<br><br>Usucapião Extraordinário n° 0115102-69.2014.8.13.0672 - 3ª Vara Cível (Sete Lagoas-MG). Acordo com os autores para venda do imóvel em conjunto e desocupação pendente de homologação judicial. Imóvel ocupado pelos autores da ação de usucapião.<br><br>Execução Fiscal: 0746715-58.1997.8.13.0024 – Processo sobrestado por decisão judicial.<br><br>Regularizações perante a Prefeitura, Cartórios, órgãos ambientais (se necessário) e pagamento de débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Ocupado |
| **DÉBITOS** | R$ 207.123,60 (consulta datada de 18/06/2019). |
| **OBS** | I. Ocupado, desocupação por conta do comprador;<br>II. Área construída irregular, necessária a regularização – por conta do comprador;<br>III. Quitação de débitos, regularizações e desocupação serão de responsabilidade do comprador. |

| **LOTE 2 – X38180** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 21.971 do 1º CRI de Caldas Novas/GO |
| **CIDADE / UF** | Caldas Novas/GO |
| **ENDEREÇO** | Lote 29, Quadra 11 - Mansões Águas Quentes |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 55.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula n° 21.971 do 1º CRI de Caldas Novas/GO, dentro do "Condomínio Chalés de Caldas Novas - Quadra nº 11". Conforme matrícula o terreno possui área de 175,00 m² (privativo) + 48,45 m² (comum), totalizando 223,45 m². Embora exista edificação no local, não consta área de construção em matrícula. |

| | |
|---|---|
| | Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Ocupado |
| **DÉBITOS** | R$ 0 (IPTU e Condomínio - consulta datada de 18/06/2019) |
| **OBS** | (I) Ocupado, desocupação por conta do comprador;<br>(II) Necessário proceder com regularização da construção;<br>(III) Quitação de débitos, regularizações e desocupação serão de responsabilidade do comprador. |

| **LOTE 3 – X38181** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 14.021 do RI 2º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Avenida Apucarana, 3943 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 81.200,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala nº 105, localizada no edifício Montreal, com área bruta de 65,4378m², área de uso comum: 10,4078m², área privativa: 55,0300m², área ideal do terreno: 23,6873m², fração ideal do terreno: 4,6275%.<br><br>O imóvel atende os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes;<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 136,5 (IPTU) + R$ 183,39 (Condomínio) = 319,91 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 4 – X38182** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 14.022 do RI 2º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Avenida Apucarana, 3943 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 65.000,00** |

| | |
|---|---|
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala nº 106, localizada no edifício Montreal, com área bruta de 52,4403m², área de uso comum: 8,34m², área privativa: 44,100m², área ideal do terreno: 18,98m², fração ideal do terreno: 3,7083%.<br><br>Imóvel atende os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes;<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 130,50 (IPTU) + R$ 170,42 (Condomínio) = 300,92 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 5 – X38183** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 14.023 do RI 2º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Avenida Apucarana, 3943 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 65.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala nº 107, localizada no edifício Montreal, com área bruta de 52,4403m², área de uso comum: 8,3403m², área privativa: 44,10m², área ideal do terreno: 18,9820m², fração ideal do terreno: 3,7083%.<br><br>Imóvel atende os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes;<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 104,22 (IPTU) + R$ 170,42 (Condomínio) = 274,64 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 6 – X38184** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 14.024 do RI 2º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |

| | |
|---|---|
| **ENDEREÇO** | Avenida Apucarana, 3943 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 65.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala nº 108, localizada no edifício Montreal, com área bruta de 52,4403m², área de uso comum: 8,3403m², área privativa: 44,10m², área ideal do terreno: 18,9820m², fração ideal do terreno: 3,7083%.<br><br>Imóvel atende os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes;<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 104,22 (IPTU) + R$ 170,42 (Condomínio) = 274,64 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 7 – X38185** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.389 do CRI 1º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Rua Ministro Oliveira Salazar (antiga Rua Paissandu), nº4731. Esquina com Rua Aricanduva nº 4111 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 80.900,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala comercial nº02, localizada no primeiro pavimento superior do Edifício Canadá, possuindo área bruta de 66,285051m², área de uso comum de 10,593011m², área de uso exclusivo de 55,69204m², área ideal do terreno de 7,952628m², fração ideal do terreno 1,62299%.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 139,41 (IPTU) + R$ 154,07 (Condomínio) = 293,48 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 8 – X38187** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.391 do CRI 1º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |

| | |
|---|---|
| **ENDEREÇO** | Rua Ministro Oliveira Salazar, nº4731. Esquina com Rua Aricanduva nº 4111 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 65.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala comercial nº04, localizada no primeiro pavimento superior do Edifício Canadá, possuindo área bruta de 52,236036m², área de uso comum de 8,347826m², área de uso exclusivo de 43,88821m², área ideal do terreno de 6,267084m², fração ideal do terreno 1,279002%.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 110,02 (IPTU) + R$ 140,21 (Condomínio) = 250,23 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 9 – X38188** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.393 do CRI 1º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Rua Ministro Oliveira Salazar (antiga Rua Paissandu), nº4731. Esquina com Rua Aricanduva nº 4111 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 57.500,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala comercial nº06, localizada no primeiro pavimento superior do Edifício Canadá, possuindo área bruta de 47,062367m², área de uso comum de 7,521017m², área de uso exclusivo de 39,54135m², área ideal do terreno de 5,646368m², fração ideal do terreno 1,152321%.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 99,26 (IPTU) + R$ 135,14 (Condomínio) = 234,40 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 10 – X38189** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.394 do CRI 1º Ofício de Umuarama/PR |
| **CIDADE / UF** | Umuarama/PR |
| **ENDEREÇO** | Rua Ministro Oliveira Salazar (antiga Rua Paissandu), nº4731. Esquina com Rua Aricanduva nº 4111 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 59.000,00** |

| | |
|---|---|
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Sala comercial nº07, localizada no primeiro pavimento superior do Edifício Canadá, possuindo área bruta de 48,1242083m², área de uso comum de 7,690723m², área de uso exclusivo de 40,43356m², área ideal do terreno de 5,773768m², fração ideal do terreno 1,178328%.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de possíveis débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel desocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 101,34 (IPTU) + R$ 136,11 (Condomínio) = 237,45 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 11 – X38190** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 71.756 do 5º RGI do Rio de Janeiro/RJ |
| **CIDADE / UF** | Rio de Janeiro/RJ |
| **ENDEREÇO** | Avenida N. S. de Copacabana, nº1226 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 352.293,20** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula n° 71.756 do 5° CRI do Rio de Janeiro/RJ.<br><br>“Salão n° 602 do Edifício situado na avenida Nossa Senhora de Copacabana, n° 1226, com a fração de 1/24 do terreno que mede: 6,45m de frente a mesma largura na linha dos fundos e de extensão em cada lado 30,25m, confrontando de uma lado com o prédio n° 121 da Rua Souza Lima, esquina da avenida Nossa Senhora de Copacabana e nos fundos com o prédio com frente para a Rua Souza Lima n° 149”<br><br>Imóvel regido pela Convenção de Condomínio registrada sob n° 1849, Livro 3 do Registro Auxiliar.<br><br>Imóvel em fase de registro para a titularidade do Banco Sistema S/A.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel ocupado |
| **DÉBITOS** | **Não possui débitos (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do adquirente;<br>(II) Imóvel em fase de registro para a titularidade do Banco Sistema S/A., e todas as regularizações inerentes do registro são de responsabilidade do banco. Prazo previsto para registro: 10/07 |

| **LOTE 12 – X38192** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 135.559 do 1º CRI de Campinas/SP |
| **CIDADE / UF** | Campinas/SP |

| | |
|---|---|
| **ENDEREÇO** | Rua Ramão Olavo Saravy Filho, 1017, Torre 3, Apto. 04, Bairro Jd. Myrian Moreira da Costa |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 200.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Apartamento 04, localizado no pavimento térreo da Torre 3, do "Condomínio Ambiance Residence IV", objeto da matrícula 135.559, do 1º CRI de Campinas/SP. Conforme matrícula, imóvel composto de sala de estar/jantar com terraço, 03 dormitórios, sendo um deles uma suíte, circulação, 1 banheiro, cozinha e área de serviço, com direito à utilização de 1 vaga localizada na garagem coletiva do condomínio, área privativa de 65,62m², área de uso comum de 108,765m² (coberta de 20,409m² e descoberta 88,356m²), total de 174,385m², total edificada de 86,029m² e fração ideal de 0,7375% no terreno do condomínio. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 692,02 (condomínio) – (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 13 – X38194** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 206.208 do 1º CRI de São José dos Campos/SP |
| **CIDADE / UF** | São José dos Campos/SP |
| **ENDEREÇO** | Rua 21 de Abril, nº 777, Torre B, Apto. 86, Bairro Monte Castelo |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 188.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, apartamento, objeto da matrícula 206.208 do 1º CRI de São José dos Campos/SP, apartamento nº 86, localizado no 8º andar ou 9º pavimento da Torre B, do condomínio "La Vie Club Residence". Conforme matrícula, imóvel com área privativa de 59,50 m², área de uso comum de 38,816 m², área de garagem de 11,04 m², cabendo ao apartamento o direito de uso de 1 vaga de garagem em local indeterminado, encerrando área total de 109,356 m² e fração ideal do terreno de 0,003000.<br><br>Imóvel em fase de registro da Dação em Pagamento para a titularidade do BTG Pactual S/A.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, pagamento de débitos, ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 2.535,73 (IPTU) – (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Imóvel com duas averbações de indisponibilidade (impedem o registro)<br>(III) Pendente de registro de dação em nome do BTG |

| **LOTE 14 – X38195** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 190.200 do 4º CRI do Rio de Janeiro/RJ |

| | |
|---|---|
| **CIDADE / UF** | Rio de Janeiro/RJ |
| **ENDEREÇO** | Estrada do Monteiro, 323, apto 408, bloco 03, freguesia de Campo Grande, Rio de Janeiro. |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 160.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, apartamento, objeto da matrícula 190.200 do 4º CRI do Rio de Janeiro/RJ. Estrada do Monteiro, 323, apartamento nº 408 do bloco 03, freguesia do Campo Grande/RJ, fração de 0,001090 do terreno; inscrição municipal nº 3.169.891-3, o imóvel possui 55 m².<br><br>Consta débito de condomínio no valor de R$ 7.534,67 (conforme consulta datada de 18/03/2019) e débito de IPTU no valor de R$ 1.220,00 (conforme consulta datada de 18/03/2019). |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 325,00 (IPTU) + R$ 1.408,95 (Condomínio) = 1.733,95 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Ocupado, desocupação por conta do comprador;<br>(II) Quitação de débitos, regularizações e desocupação serão de responsabilidade do comprador.<br>(III) Sem ônus em matrícula |

| **LOTE 15 – X38196** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 100.743 do 2º CRI de Sorocaba/SP |
| **CIDADE / UF** | Sorocaba/SP |
| **ENDEREÇO** | Rua Marcio dos Santos Flores, nº 333, Torre B, apto 01, Bairro Jardim Wanel Ville K |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 215.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, apartamento, objeto da matrícula 100.743 do 2º CRI de Sorocaba/SP, apartamento nº 01, localizado na Torre B, do condomínio "Residencial Passeo". Conforme matrícula, imóvel com área útil e privativa de 86,41 m² área comum de 14,683 m², perfazendo área total de 101,093 m², correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,004130 ou 0,4130%, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo da área externa localizada ao redor da unidade autônoma e ainda o direito ao uso exclusivo de 02 vagas de estacionamento sob nºs 250 e 251, localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 193,45 (IPTU) – (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Matrícula sem ônus |

| **LOTE 16 – X38197** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.791 do CRI de Vinhedo/SP |
| **CIDADE / UF** | Vinhedo/SP |
| **ENDEREÇO** | Rua João Ferragut, s/n, "Condomínio Inspirazzione" |

| | |
|---|---|
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 309.900,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, registrado na matrícula de 25.791 do CRI de Vinhedo/SP. Apartamento nº 22 localizado no Bloco 3 do empreendimento "Condomínio Inspirazzione". Área útil de 64,22 m², área comum de 21,8344 m², totalizando uma área de 86,0544 m², correspondendo a fração ideal de 0,725% do terreno sobre o qual foi implantando o condomínio e demais propriedades e uso comum. Regularizações perante a Prefeitura, Cartórios e pagamento de débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 1.615,88 (IPTU) + R$ 5.388,19 (Condomínio) = 7.004,07 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Matrícula sem ônus |

| **LOTE 17 – X38200** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.800 do CRI de Vinhedo/SP |
| **CIDADE / UF** | Vinhedo/SP |
| **ENDEREÇO** | Rua João Ferragut, s/n, "Condomínio Inspirazzione" |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 309.900,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, registrado na matrícula de 25.800 do CRI de Vinhedo/SP. Apartamento nº 23 localizado no Bloco 4 do empreendimento "Condomínio Inspirazzione". Área útil de 64,22 m², área comum de 21,8344 m², totalizando uma área de 86,0544 m², correspondendo a fração ideal de 0,725% do terreno sobre o qual foi implantando o condomínio e demais propriedades e uso comum.<br><br>Regularizações perante a Prefeitura, Cartórios e pagamento de débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 1.523,86 (IPTU) + R$ 5.156,17 (Condomínio) = 6.680,03 (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Matrícula sem ônus |

| **LOTE 18 – X38199** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 25.788 do CRI de Vinhedo/SP |
| **CIDADE / UF** | Vinhedo/SP |
| **ENDEREÇO** | Rua João Ferragut, s/n, "Condomínio Inspirazzione" |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 309.900,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, registrado na matrícula de 25.788 do CRI de Vinhedo/SP. Apartamento nº 21 localizado no Bloco 8 do empreendimento "Condomínio Inspirazzione". Área útil de 64,22 m², área comum de 21,8344 m², totalizando uma área de 86,0544 m², correspondendo a fração ideal de 0,725% do terreno sobre o qual foi implantando o condomínio e as demais coisas de propriedade e uso comum. |

| | |
|---|---|
| | Regularizações perante a Prefeitura, Cartórios e pagamento de débitos ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **R$ 5.156,17 (Condomínio) - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Quitação de débitos e regularizações serão de responsabilidade do comprador.<br>(II) Matrícula sem ônus |

| **LOTE 19 – X38207** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 34.844 do 1º CRI de Criciúma/SC |
| **CIDADE / UF** | Criciúma/SC |
| **ENDEREÇO** | Rua Catarina Dario Martinhago, 165, loteamento Parque Residencial Ouro Negro |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 167.500,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula 34.844 do 1º CRI Criciúma/SC. Conforme matrícula, lote 14 da quadra M, loteamento Parque Residencial Ouro Negro, terreno com área de 420,00 m², sendo 14,00m de frente. Há edificação no local, porém sem registro em matrícula.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel não ocupado |
| **DÉBITOS** | **Não possui débitos - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do comprador; |

| **LOTE 20 – X38209** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 34.834 do 1º CRI de Cachoeiro de Itapemirim/ES |
| **CIDADE / UF** | Cachoeiro de Itapemirim/ES |
| **ENDEREÇO** | Rua Ângelo Boss, nº 08, Bairro Baiminas |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 228.950,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula 34.844 do 1º CRI de Cachoeiro de Itapemirim/ES. Conforme matrícula, casa com duas salas, dois banheiros, área de serviço, medindo 135,00 m² e respectivo terreno com 200,00 m², sendo que este possui 10m de frente para a Rua Ângelo Boss.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel não ocupado |

| | |
|---|---|
| **DÉBITOS** | **Não possui débitos - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do comprador; |

| **LOTE 21 – X38216** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 9.427 do 5º CRI de Salvador/BA |
| **CIDADE / UF** | Salvador/BA |
| **ENDEREÇO** | Travessa Constâncio Alves, Subdistrito de Nazaré |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 394.073,95** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula 9.427 do 5º CRI de Salvador/BA. Conforme matrícula, 3 pavilhões de nºs 19 da porta, situados à travessa "Constâncio Alves", subdistrito de Nazaré, "Primeiro pavilhão com 6 portas na frente, uma porta e uma janela na lateral direita, com seus cômodos, internos uma área de 27,00m de frente e de fundo, por 23,00m de frente a fundo de ambos os lados, perfazendo 621,00m²; Segundo Pavilhão constituído de 2 pavimentos, o térreo com 1 portão e 2 janelas, e o superior com duas janelas, ambos com seus cômodos internos, ocupando uma área de 14,20m de frente e de fundo por 29,00m e frente a fundo de ambos lados, perfazendo 411,80m²; e o Terceiro Pavimento com um portão de madeira e seus cômodos internos ocupando uma área de 18,00m de frente e de fundo por 23,00m de frente a fundo de ambos lados, perfazendo 414,00m²." Conforme matrícula totaliza área de 1.446,80m², limitando-se à frente com a travessa Constâncio Alves, à direita com Ed. Dois Unidos, seguindo a linha reta longitudinal até a muralha da Av. Castelo Branco, a esquerda com paredão da 2ª travessa Constâncio Alves e ao fundo com a muralha da Av. Castelo Branco no Bairro Godinho".<br><br>Imóvel em nome da Legião da Boa Vontade (LBV) e em fase de registro da Dação em Pagamento para a titularidade da Novaportfolio Participações S/A.<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel não ocupado |
| **DÉBITOS** | **R$ 810,55 (IPTU) - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do comprador;<br>(II) Imóvel em fase de registro para a titularidade do imóvel em nome da Novaportfolio Participações S/A e todas as regularizações inerentes são de responsabilidade do banco. Prazo previsto para registro: 08/07 |

| **LOTE 22 – X38217** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 88.781 do 18º CRI de São Paulo/SP |
| **CIDADE / UF** | São Paulo/SP |
| **ENDEREÇO** | Avenida Morumbi 2016, Bairro Jardim Leonor, Butantã |

| | |
|---|---|
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 2.773.000,00** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Imóvel urbano, objeto da matrícula 88.781 do 18º CRI de São Paulo/SP.<br><br>Conforme matrícula, "um prédio à avenida Morumbi, n° 2016 e o terreno constituído pelo lote 10 (dez) da quadra 19 (dezenove) no bairro Jardim Leonor, 13° Subdistrito Butantã, medindo 20,00m de frente para a referida avenida; 34,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o terreno; 32,00m do lado esquerdo e 24,00m nos fundos, perfazendo a área de 717,00m², confina do lado direito com o lote 9, do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com os lotes 13 e 14, todos da mesma quadra"<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | Imóvel não ocupado |
| **DÉBITOS** | **Não possui débitos - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do comprador; |

| | |
|---|---|
| **LOTE 23 – X38218** | |
| **MATRÍCULA** | 63.107 do RI de Santos/SP |
| **CIDADE / UF** | Bertioga/SP |
| **ENDEREÇO** | Edifício Ilha de Bali, Largo Macaraí, Riviera de São Lourenço, Bertioga/SP |
| **VALOR LANCE INICIAL** | **R$ 1.515.537,60** |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Apartamento de nº 14, localizado o 1º pavimento do Edifício Ilha de Bali, Situado no Largo Macaraí, nº160, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, Bertioga/SP. Possui área privativa de 122,52m², área comum de 148,40m², área total de 270,92m², fração ideal de 0,026871%. Com direito de uso de 2 vagas simples ou 1 vaga dupla e de 1 depósito, todos localizados no subsolo.<br><br>Imóvel em fase de registro em nome do banco<br><br>Regularizações perante Prefeitura, Cartórios, etc., ficam sob responsabilidade do adquirente. |
| **OCUPAÇÃO** | |
| **DÉBITOS** | **Não possui débitos - (data de consulta 18/06/2019)** |
| **OBS** | (I) Eventuais regularizações serão de responsabilidade do comprador;<br>(II) Imóvel em fase de registro para a titularidade do imóvel em nome da Novaportfolio Participações S/A e todas as regularizações inerentes do registro são de responsabilidade do banco. Prazo previsto para registro: 24/06 |